

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování pozemků v souvislosti s jejich výkupem z důvodu veřejného zájmu

Evaluation of Land in Connection with Its Buy-Out in Public Interest

Student: Zuzana Hadašová

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2010

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci vypracovala samostatně. Přílohy č. 2 a 3 jsem převzala z uvedených zdrojů.

V Ostravě dne 30. dubna 2010

.....
Bc. Zuzana Hadašová

OBSAH

1. ÚVOD	1
2. METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ A VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ V ČR	3
2.1 Vztah řešeného problému k veřejné politice	3
2.2 Druhy pozemků	4
2.3 Administrativní oceňování pozemků	5
2.3.1 <i>Stavební pozemky</i>	6
2.3.2 <i>Zemědělské pozemky</i>	7
2.3.3 <i>Lesní pozemky</i>	8
2.4 Tržní oceňování pozemků	9
2.4.1 <i>Porovnávací metoda</i>	9
2.4.2 <i>Výnosová metoda (metoda věčné renty)</i>	11
2.4.3 <i>Indexová porovnávací metoda</i>	12
2.4.4 <i>Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda)</i>	12
2.4.5 <i>Reziduální metoda (metoda zbytku)</i>	14
2.5 Vyvlastňovací řízení v ČR	14
2.5.1 <i>Právní úprava vyvlastnění</i>	14
2.5.2 <i>Náhrada při vyvlastnění</i>	16
2.5.3 <i>Vyvlastňovací řízení</i>	17
3. OCENĚNÍ SOUBORU POZEMKŮ	20
3.1 Charakteristika oceňovaného souboru pozemků	21
3.2 Administrativní ocenění souboru pozemků	23
3.2.1 <i>Lesní pozemek s lesním porostem</i>	23
3.2.2 <i>Trvalý travní porost</i>	28
3.2.3 <i>Orná půda</i>	29
3.3 Tržní ocenění souboru pozemků	29
3.3.1 <i>Porovnávací metoda přímá</i>	29
3.3.2 <i>Výnosová metoda (metoda věčné renty)</i>	34
4. SROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ METOD OCENĚNÍ SOUBORU POZEMKŮ	37
4.1 Komparace zjištěných výsledků a zhodnocení použitých metod	37
4.1.1 <i>Lesní pozemek s lesním porostem</i>	37
4.1.2 <i>Trvalý travní porost</i>	40

4.1.3	<i>Orná půda</i>	42
4.2	Cena vybraného souboru pozemků v případě vyvlastnění.....	44
4.3	Odhad hodnoty všech vykupovaných pozemků.....	47
5.	ZÁVĚR	50
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY		
SEZNAM ZKRATEK		
PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE		
SEZNAM PŘÍLOH		
PŘÍLOHY		

1. ÚVOD

Veřejný zájem je pojem do určité míry relativní, protože není legislativně definován. Jedná se však o zájem obecně prospěšný, zájem celospolečenský, jehož obsah se v průběhu času mění a historicky vyvíjí. Veřejný zájem tedy nemá nadhistorickou platnost. Předmětem veřejné politiky se stávají takové veřejné zájmy, které jsou jako veřejné uznány a vyjádřeny v zákonech, podzákonných normách a jiných závazných dokumentech¹.

Ochrana před povodněmi je veřejným zájmem, který je vyjádřen v zákoně č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů. V tomto dokumentu je kladen důraz na předcházení a zamezení škod při povodních na životech a majetku občanů, společnosti a na životním prostředí. Tohoto veřejného zájmu má být v oblasti povodí řeky Moravy dosaženo výstavbou protipovodňového opatření, suché nádrže (poldru) Teplice na řece Bečvě.

Výstavbu suchého poldru Teplice, plnicí funkci ochrany měst a obcí před povodněmi, připravuje státní podnik Povodí Moravy společně s Olomouckým krajem. Termín zahájení stavby tohoto vodního díla je stanoven na období 2014-2017. Před započítím výstavby je však nutné provést majetkoprávní vypořádání s vlastníky pozemků, na nichž se bude poldr nacházet. Je tedy důležité stanovit cenu, za kterou budou práva k pozemkům získána, respektive pozemky ocenit.

Ve své práci se budu zabývat oceňováním pozemků v souvislosti s jejich výkupem z důvodu veřejného zájmu. Vzhledem ke skutečnosti, že stavba suchého poldru se dotýká přibližně dvou tisíc pozemků rozložených na sedmi katastrálních územích, provedu ocenění pouze vybraného souboru pozemků.

Cílem diplomové práce je ocenění souboru pozemků vybranými metodami a následné zhodnocení zjištěných výsledků. Ocenění bude provedeno administrativním a tržním způsobem, přičemž z tržních metod využiji metodu porovnávací a výnosovou.

V práci budou ověřovány dvě **hypotézy**. První hypotéza zní: „*Výnosová hodnota lesního pozemku s lesním porostem je z důvodu možnosti uplatnění dotací vyšší než cena administrativní.*“ Druhá hypotéza předpokládá, že: „*Tržní cena zemědělských pozemků je vzhledem k možnému čerpání dotací vyšší než cena administrativní.*“

K vypracování diplomové práce a k ověření hypotéz použiji kromě výše uvedených metod také **metodu** analýzy odborné literatury, legislativy a internetových zdrojů, indukci a syntézu získaných poznatků.

¹ HALÁSEK, D.; ZEŽULOVÁ, L., s. 41-44.

Diplomová práce je členěna do pěti kapitol včetně úvodu a závěru. Ve druhé kapitole charakterizují jednotlivé metody vhodné pro oceňování pozemků. Rovněž zde objasním institut vyvlastnění, s nímž se lze při výkupu majetku z důvodu veřejného zájmu setkat.

Třetí kapitola je zaměřena na praktické ocenění tří druhů pozemků, a to lesního pozemku s lesním porostem, trvalého travního porostu a orné půdy. Vybrané pozemky budou oceněny administrativním a tržním způsobem.

Ve čtvrté kapitole bude provedeno srovnání výsledků zjištěných jednotlivými metodami a následné zhodnocení použitých metod. Na základě komparace stanovím, zda jsou výpočty v souladu s hypotézami, či nikoliv. V této kapitole rovněž stanovím cenu pozemků v případě vyvlastnění a provedu odhad ceny všech pozemků vykupovaných z důvodu stavby poldru Teplice.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ A VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ V ČR

Pozemek je chápán jako individualizovaná část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (zemědělská půda, vodní toky, apod.)². Pozemky vykazují oproti převážné většině jiných věcí určité zvláštnosti, a to jedinečnost díky své poloze a skladbě, omezené množství a prakticky nekonečná životnost. Pozemky rovněž nelze libovolně rozšiřovat či vyrábět.

Pro oceňování pozemků existuje řada metod, které lze rozčlenit do dvou základních skupin, a to na metody založené na tržních principech a na metody administrativní. Před samotnou charakteristikou jednotlivých metod však ještě objasním vztah řešeného problému k veřejné politice.

2.1 Vztah řešeného problému k veřejné politice

Politika obecně znamená soubor metod, postupů, opatření a nástrojů k dosažení určitého cíle. Ve veřejné politice je cílem uspokojení těch potřeb společnosti, které se shodují s veřejným zájmem, na němž se společnost dohodla³. Veřejná politika tedy úzce souvisí s veřejným zájmem.

Pojem veřejný zájem není legislativně definován, nicméně řada právních norem tento termín používá. Jedná se o zájem obecně prospěšný, zájem celospolečenský. Předmětem veřejné politiky se stávají takové veřejné zájmy, které jsou jako veřejné uznány a vyjádřeny v zákonech, podzákonných normách a jiných závazných dokumentech⁴.

Ochrana lidského života, zdraví a majetku před ničivými dopady povodní bezesporu veřejným zájmem je. Před následky povodní je možné se chránit nejrozličnějšími opatřeními a systémy. Ve své práci se zaměřím na protipovodňové opatření, konkrétně na suchý poldr na řece Bečvě. Význam poldru spočívá nejen v již zmiňované ochraně zdraví a majetku, ale i v ochraně společenských hodnot, kulturního a přírodního bohatství. Cílem suchého poldru je transformace a zpoždění povodňové vlny.

Před započítáním výstavby poldru je nutné získat práva k pozemkům, na nichž se bude poldr nacházet. Pozemky, případně jejich části, je nutné pro účely stavby vykoupit nebo zřídit

² BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V., 2007, s. 13.

³ HALÁSEK, D.; ZEŽULOVÁ, L., s. 13.

⁴ HALÁSEK, D.; ZEŽULOVÁ, L., s. 41-44.

věcné břemeno. Je tedy důležité stanovit hodnotu nebo cenu, za kterou budou práva k pozemkům získána.

Oceňovat lze v zásadě dvojím způsobem, a to tržně (pomocí vědecky uznávaných metod) a administrativně (podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a dle vyhlášky ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Administrativní způsob oceňování považuji za jeden z nástrojů veřejné politiky, který je realizován na základě legislativně přesně stanovených pravidel a postupů.

2.2 Druhy pozemků

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o oceňování majetku) člení pozemky na⁵:

1) **stavební pozemky**, kterými jsou:

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí (dále jen KN) v jednotlivých druzích pozemků, které však byly určeny k zastavění vydaným územním rozhodnutím. Pokud je zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze ta část pozemku, která odpovídá přípustnému limitu určenému k zastavění,
- pozemky evidované v KN v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří a v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny. Dále se jedná o pozemky evidované v KN v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami, a to bez ohledu na to, jak jsou evidovány v KN,

2) **zemědělské pozemky** evidované v KN jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost,

3) **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v KN a dále zalesněné nelesní pozemky,

4) pozemky evidované v KN jako **vodní nádrže a vodní toky**,

⁵ § 9 zákona č. 151/1997 Sb.

5) jiné pozemky, mezi než například patří hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

Zákon o oceňování majetku dále upravuje, jaké pozemky nejsou považovány za stavební. Jedná se o takové pozemky, které jsou zastavěny jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást podzemních staveb. Stavebními pozemky pro účely oceňování rovněž nejsou pozemky zastavěné stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, apod.

Oceňované pozemky se posuzují podle stavu uvedeného v KN. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v KN a skutečným stavem se při oceňování vychází ze skutečného stavu.

2.3 Administrativní oceňování pozemků

Administrativní oceňování majetku je v ČR upraveno zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláškou ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Výsledkem administrativního ocenění je administrativní cena (cena zjištěná, úřední), která slouží zejména pro daňové účely, pro ocenění majetku investičních a penzijních fondů, pro účely vyvlastňování, konkursů. Administrativní oceňování majetku se rovněž uplatňuje v případech, kdy tak rozhodne oprávněný orgán a v případech, kdy se na tomto způsobu dohodnou subjekty, jichž se majetek týká.

Podle zákona o oceňování majetku je **základním způsobem oceňování majetku a služeb tzv. cena obvyklá**, kterou se rozumí cena, které by bylo dosaženo při prodeji stejného či obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění⁶. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností⁷ trhu, osobních poměrů⁸ prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby⁹.

⁶ § 2 zákona č. 151/1997 Sb.

⁷ Za mimořádné okolnosti jsou dle zákona o oceňování majetku považovány např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

⁸ Osobními poměry se dle zákona o oceňování majetku rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

⁹ Zvláštní obliba je dle zákona o oceňování majetku zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě, která vyplývá z osobního vztahu k nim.

Dalšími způsoby oceňování vedle ceny obvyklé jsou dle zákona o oceňování majetku nákladový způsob¹⁰, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty¹¹, oceňování podle účetní hodnoty¹², oceňování podle kurzové hodnoty¹³ a oceňování sjednanou cenou¹⁴.

Pro oceňování pozemků je významný zejména způsob výnosový a porovnávací. **Výnosový způsob** vychází ze skutečně dosahovaného výnosu z předmětu ocenění nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Tento způsob se používá zejména při oceňování zemědělských a lesních pozemků, tedy z takových druhů pozemků, jež jsou schopny generovat stabilní výnos. **Porovnávací způsob** spočívá v porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Porovnávacím způsobem se rovněž rozumí ocenění věci z ceny jiné funkčně související věci. Tento způsob je využitelný především při oceňování stavebních pozemků.

Jak již bylo uvedeno, oceňované pozemky se posuzují podle stavu uvedeného v KN, přičemž při nesouladu mezi stavem uvedeným v KN a skutečným stavem se při oceňování vychází ze skutečného stavu. V KN jsou pozemky vedeny v jednotlivých druzích pozemků (viz kap. 2.1.). Pro každý druh pozemku je legislativně stanoven postup při jejich oceňování.

2.3.1 *Stavební pozemky*

Základním způsobem ocenění stavebních pozemků je násobkem výměry pozemku a ceny v Kč za 1 m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec obecně závaznou vyhláškou.

Cenové mapy představují databáze cen stavebních pozemků na určitém území, které jsou znázorněny graficky.

Návrh cenové mapy nebo její změny je před jejím vydáním předkládán Ministerstvu financí ČR k vyjádření a následně jsou cenové mapy uveřejňovány v Cenovém věstníku.

Cenová mapa je dokument, který je tvořen grafickou částí (obsahuje mapu, popisné údaje a ceny pozemků) a textovou částí (analýza místního trhu s nemovitostmi, komentář ke zdrojům cen, popis postupu zpracování).

¹⁰ Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení oceňovaného majetku v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

¹¹ Oceňování dle jmenovité hodnoty vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá.

¹² Oceňování podle účetní hodnoty vychází ze způsobů oceňování daných zákonem o účetnictví.

¹³ Oceňování podle kurzové hodnoty vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.

¹⁴ Sjednanou cenou je dle zákona o oceňování majetku cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, případně cena odvozená ze sjednaných cen.

Cenové mapy jsou každoročně obecně závaznou vyhláškou obce aktualizovány a jsou závazné pro administrativní ocenění stavebních pozemků. Lze je však využít i při tržním oceňování, nicméně v tomto případě se jedná pouze o orientační hodnoty informativního charakteru.

Vzhledem ke skutečnosti, že tvorba cenových map je velmi nákladná, má ji v ČR pouze 14 obcí¹⁵ (k 2.3. 2010). Stavební pozemky, které nejsou uvedeny v cenových mapách se tedy oceňují jiným způsobem, a to tak, že výměra pozemku v m² se vynásobí základní cenou upravenou o přírážky či srážky, dále se vynásobí koeficientem změn cen staveb (K_i) a koeficientem prodejnosti (K_p)¹⁶.

2.3.2 Zemědělské pozemky

Zemědělské pozemky jsou pozemky evidované v KN jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost.

Není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno nezemědělské využití takového pozemku a není-li takovýto pozemek předmětem územního nebo stavebního řízení, zjistí se základní cena v Kč za m² tohoto pozemku dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)¹⁷. Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ kódu¹⁸ se upraví o přírážky a srážky a vynásobí se koeficientem K_p ¹⁹. Takto upravená základní cena se vynásobí výměrou pozemku v m².

Pokud zemědělský pozemek není bonitován, ocení se průměrnou základní cenou v Kč za 1 m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou ve zvláštním právním předpise²⁰. Tato cena se dále upravuje stejným způsobem jako u bonitovaných zemědělských pozemků, tedy upraví se o přírážky a srážky a vynásobí se koeficientem K_p ²¹.

¹⁵ Bílina, Brno, Hodonín, Horoměřice, Karviná, Kyšice, Mladá Boleslav, Most, Olomouc, Osek, Ostrava, Praha, Terezín a Zlín.

¹⁶ Přírážky a srážky základních cen stavebních pozemků a hodnoty koeficientů K_i a K_p jsou uvedeny v přílohách č. 21, 38 a 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷ BPEJ je pětimístný číselný kód, jehož první číslice (0-9) vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu, druhá a třetí číslice (01-78) značí příslušnost k typu hlavní půdní jednotky, čtvrtá číslice (0-9) označuje kombinaci svažitosti (sklonu) a expozice pozemku (orientace ke světovým stranám) a poslední číslice (0-9) je kombinací hloubky půdního profilu a skeletovitosti (schopnost půdy vsakovat srážky).

¹⁸ Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ kódu jsou v Kč za m² uvedeny v příloze č. 22 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹ Přírážky a srážky základních cen zemědělských pozemků a hodnoty koeficientu K_p jsou uvedeny v přílohách č. 23 a 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

²⁰ Vyhláška č. 287/2007 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

²¹ Přírážky a srážky základních cen zemědělských pozemků a hodnoty koeficientu K_p jsou uvedeny v přílohách č. 23 a 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Není-li zemědělský pozemek více než šest let obhospodařován, ocení se tento pozemek jako jiný pozemek a vynásobí se koeficientem 0,65 a koeficientem K_p z přílohy vyhlášky²².

Jak pro bonitované, tak pro nebonitované zemědělské pozemky platí, že jejich zjištěná cena musí činit nejméně 1 Kč za m².

2.3.3 Lesní pozemky

Základní cena lesního pozemku v Kč za m² se zjistí podle plošně převládajících souborů lesních typů (SLT)²³ v porostní skupině. Cena **lesního pozemku** je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Základní ceny v Kč za m² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze vyhlášky²⁴.

Základní cena se dále upraví se srážkami a vynásobí se koeficientem K_p ²⁵, přičemž stejně jako u zemědělských pozemků platí, že zjištěná cena lesního pozemku musí činit nejméně 1 Kč za m².

Na lesních pozemcích se vyskytují **lesní porosty**, které se oceňují zvlášť a výsledná administrativní cena celého lesa je dána součtem ceny lesního pozemku a ceny lesního porostu. Les je tedy chápán dvousložkově.

Cena lesního porostu se vypočítá součtem jednotlivých skupin dřevin dle poměru jejich plošného zastoupení v porostu. Jednotlivé skupiny dřevin jsou uvedeny v příloze vyhlášky²⁶, přičemž jejich základní cena v Kč za m² se zjistí dle vztahu (2.1).

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a + c] \times B_a \times K_v \times K_p \quad (2.1)$$

Ve vzorci 2.1 je H_a cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění, A_u znamená cenu mýtní výtěže²⁷ skupiny dřevin ve věku obmýetí²⁸ pro příslušný bonitní stupeň, c jsou náklady na zajištěnou kulturu, f_a je věkový hodnotový faktor pro obmýetí, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň, B_a je zakmenění ve věku ke dni ocenění, K_v je věkový koeficient lesního porostu a K_p znamená koeficient prodejnosti.

²² Příloha č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

²³ SLT je vyjádřen dvoumístným kódem. První číslice (0-9) značí příslušnost k vegetačnímu lesnímu stupni. Na druhém místě kódu je písmeno, jež charakterizuje vlastnosti lesní půdy. Písmen je celkem 25.

²⁴ Příloha č. 24 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

²⁵ Srážky a hodnota koeficientu K_p jsou uvedeny v přílohách č. 25 a 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

²⁶ Příloha č. 26 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

²⁷ Mýtní výtěž je smýcená porostní zásoba.

²⁸ Obmýetí (doba obmýetí) je období od založení porostu do doby jeho smýcení, a to ve věku jeho mýtní zralosti.

Údaje týkající se zastoupení jednotlivých dřevin v lesním porostu, jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se zjistí z lesního hospodářského plánu či z lesní hospodářské osnovy.

Cena mýtní výtěže (A_u) dle věku jednotlivých skupin dřevin, obmýtí a bonitních stupňů je uvedena v příloze vyhlášky²⁹. Náklady (c) na zajištěnou kulturu a věkový hodnotový faktor (f_a) pro příslušné obmýtí jsou rovněž v přílohách vyhlášky³⁰.

2.4 Tržní oceňování pozemků

Tržní oceňování je v podstatě protikladem administrativního oceňování založeného na legislativně přesně daných postupech a pravidlech. V případě tržního oceňování totiž neexistují předem daná pravidla a postupy pro ocenění. Ocenění je prováděno na základě souboru vědecky uznávaných metod, přičemž volba konkrétní metody závisí pouze na odhadci.

Výsledkem tržního ocenění je kvalifikovaný odhad tržní hodnoty³¹ majetku, který je využíván např. v případech hypotéčního úvěrování, soudního řízení, prodejů majetku apod.

Hodnota pozemků se odvíjí především ze základních faktorů, mezi které lze zařadit polohu a celkovou výměru pozemku, způsob využití, stupeň územního plánování, tvar pozemku, inženýrské sítě, zátěž z minulosti (např. ekologická)³².

2.4.1 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je nejčastěji používanou metodou, která je založena na porovnání hodnoty oceňované věci s cenami již realizovaných obchodů těch věcí, jež se vyznačují stejnou kombinací vlastnických práv a fyzických vlastností jako oceňovaná věc³³.

Přesnost výsledné hodnoty zjištěné porovnáním je závislá rovněž na časovém intervalu v rámci kterého provádíme srovnání. Proto se vychází z cen, které byly dosaženy v historicky co nejbližším časovém období. U nemovitého majetku je to zpravidla srovnání s dosaženými cenami za poslední rok.

²⁹ Příloha č. 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

³⁰ Přílohy č. 29 a č. 30 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

³¹ Cena a hodnota jsou dva odlišné pojmy. Cena je skutečně zaplacená, nabízená nebo požadovaná částka za zboží nebo službu. Naopak hodnota není skutečně zaplacenou, nabízenou či požadovanou částkou. Hodnota je ekonomickou kategorií, která vyjadřuje užitek vlastníka majetku. Při stanovení hodnoty majetku se jedná o odhad.

³² DUŠEK, D., 2004, s. 31-33.

³³ SLAVATA, D., 2005, s. 31.

Rozlišují se dvě základní varianty této metody, a to metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání.

Metoda přímého porovnání je založena na přímém srovnávání hodnoty oceňovaného pozemku se souborem srovnávacích pozemků pomocí koeficientů odlišnosti a indexu odlišnosti. Koeficienty odlišnosti vyjadřují rozdílnosti mezi oceňovaným pozemkem a souborem srovnávacích pozemků. Index odlišnosti je součinem jednotlivých koeficientů odlišnosti.

Porovnávací hodnota (PH) pozemků se metodou přímého porovnání vypočítá podle vzorců³⁴ 2. 2 až 2.4., v nichž ITC je indexová tržní cena odvozená od srovnávacího pozemku, I_s je index odlišnosti, n je počet srovnávacích pozemků, TC je tržní cena srovnávacího pozemku a k_1 - k_n jsou koeficienty odlišnosti.

$$PH = \frac{\sum_{i=1}^n ITCs_i}{n} \quad (2.2)$$

$$ITCs_i = \frac{TCs_i}{I_{s_i}} \quad (2.3)$$

$$I_{s_i} = k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n \quad (2.4)$$

Metoda nepřímého porovnání spočívá v porovnávání oceňovaného pozemku s průměrnými cenami dosahovanými u souboru srovnávacích pozemků. Ceny srovnávacích pozemků se převedou na jednotkovou cenu (cenu za m^2), jejímž podílem s indexem odlišnosti získáme standardní tržní jednotkovou cenu srovnávacího pozemku. Vypočítáním aritmetického průměru těchto standardních tržních jednotkových cen se získá hodnota oceňovaného pozemku za m^2 .

Porovnávací hodnota se metodou nepřímého porovnání zjistí dle vzorců³⁵ 2.5 až 2.8 a vzorce 2.4, ve kterých je PHJ_0 jednotková porovnávací hodnota oceňovaného pozemku, I_0 je index odlišnosti oceňovaného pozemku, SJTC znamená standardní tržní cenu odvozenou od srovnávacího pozemku, I_s index odlišnosti, n je počet srovnávacích pozemků, IJTC je indexovaná tržní jednotková cena srovnávacího pozemku, k jsou koeficienty odlišnosti.

$$PHJ_0 = SJTC \times I_0 \quad (2.5)$$

$$I_0 = k1_0 \times k2_0 \times \dots \times kn_0 \quad (2.6)$$

³⁴ SLAVATA, D., 2005, s. 75.

³⁵ SLAVATA, D., 2005, s. 77.

$$SJTC = \frac{\sum_{i=1}^n IJTCs_i}{n} \quad (2.7)$$

$$IJTCs_i = \frac{JTCs_i}{Is_i} \quad (2.8)$$

Při použití porovnávací metody je důležité shromáždit větší počet obdobných pozemků, respektive jejich realizovaných cen. Nejlepším zdrojem dat jsou skutečné ceny zaznamenané v databázi odhadce, kterých však často není dostatečné množství. Z tohoto důvodu je možno skutečné ceny nahradit nabídkovými cenami z inzerce realitních kanceláří, z periodik zaměřených na trh s nemovitostmi či z internetu³⁶.

2.4.2 Výnosová metoda (metoda věčné renty)

Výnosová metoda je založena na příjmu z dané věci, o kterém víme, že bude minimálně po určitou dobu zajištěn i do budoucna. Tato metoda je použitelná u takových druhů pozemků, které jsou schopny generovat stabilní výnos, zejména tedy u pozemků lesních a zemědělských.

Předpokladem použití metody věčné renty je skutečnost, že majitel pozemku bude realizovat z jeho vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu. Tento výnos se nazývá věčná renta.

Základní vztah pro výpočet výnosové hodnoty (VH) metodou věčné renty lze vyjádřit vzorcem 2.9, ve kterém ČRV znamená čistý roční výnos a R je míra kapitalizace.

$$VH = \frac{\check{C}RV}{R} \times 100 \quad (2.9)$$

Výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech čistých budoucích výnosů z nemovitosti, které jsou diskontovány (odúročeny) na současnou hodnotu³⁷. Při výpočtu výnosové hodnoty se vychází z celkového výnosu z nemovitosti, od něhož se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem dané nemovitosti. Takto zjištěný čistý roční výnos (ČRV) se převede na současnou hodnotu, která představuje hodnotu výnosovou.

Při využití této metody je důležité identifikovat příjmy a výdaje z oceňované věci. V případě pozemků lze mezi příjmové položky zařadit příjmy z prodeje zemědělské produkce,

³⁶ DUŠEK, D., 2004, s. 34.

³⁷ BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V., 2007, s. 109.

dotace ze státního rozpočtu (či z rozpočtu EU), případně ostatní příjmy nezemědělského charakteru (např. pronájem příjezdové cesty). Výdaji mohou být náklady na zajištění produkce (orání půdy, nákup osiva), daň z nemovitosti, nájem pozemku, administrativní platby.

Míra kapitalizace (úrok) vyjadřuje cenu za půjčení kapitálu. Na výši míry kapitalizace má vliv riziko dané investice, resp. existuje mezi nimi přímá úměrnost. Čím vyšší výnos je z dané investice, tím je vyšší riziko možné ztráty vložených prostředků. Míru kapitalizace lze odvodit od úrokové sazby v bankovních institucích³⁸, zjistit pomocí porovnání s cenami již realizovaných prodejů, nebo určit dle cenového předpisu³⁹.

2.4.3 Indexová porovnávací metoda

Indexová porovnávací metoda spočívá ve stanovení průměrné ceny a indexů, kterými se tato průměrná cena upravuje pro konkrétní podmínky. Hodnota pozemku je tedy odvozena na základě porovnání s cenou ostatních pozemků, přičemž cena je upravována pomocí indexů, kterými se zohledňuje zejména odlišná míra stavebního využití pozemku. Jako měřítko stavebního využití je využíván index podlažní plochy, nebo-li poměr plochy všech nadzemních podlaží všech stavebních objektů k výměře pozemku⁴⁰. Následně je ke každému podílu vyhledán tabulkově stanovený koeficient.

$$HP_a = HP_B \times PAK / PK_B \quad (2.10)$$

Hodnota pozemku se vypočítá vztahem (2.10), ve kterém HP_a je hodnota oceňovaného pozemku, PA_K je tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku A k ploše pozemku A, PK_B je tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku B k ploše pozemku B⁴¹.

2.4.4 Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda)

Tuto metodu, vhodnou k oceňování stavebních pozemků, vyvinul švýcarský architekt Wolfgang Naegeli. Podstata metody spočívá v tom, že cena stavebního pozemku je v určitém

³⁸ Jedná se o úrokovou sazbu poskytovanou bankami v případě vložení finančních prostředků na termínovaný vklad. Např. u Komerční banky, a.s. je úroková sazba u termínovaného vkladu 2 % (s dobou splatnosti 1 rok).

³⁹ V příloze č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů se míra kapitalizace pohybuje v rozmezí 5-12 %.

⁴⁰ DUŠEK, D., 2004, s. 40.

⁴¹ SLAVATA, D., 2005, s. 33.

vztahu jak k celkové ceně nemovitosti (cena pozemku tvoří relativní podíl na celkové hodnotě nemovitosti), tak k výnosu z případného nájmu.

Výhodou této metody je, že může být aplikována i v těch případech, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty⁴².

Relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti (pozemku a stavby) se vypočítá zatříděním pozemku pomocí tzv. klíče třídy polohy, který charakterizuje polohu nemovitosti. Jednotlivé klíče jsou uvedeny v tab. 2.1.

Tab. 2.1: Klíče metody třídy polohy (Naegliho metody):

Klíč	Charakteristika klíče
1.klíč: všeobecná situace	malé, rekreačně nevyužívané vesnice až nejlepší místa pro obchody ve velkoměstech
2.klíč: intenzita využití pozemku	nepatrné využívání, skromné jednopodlažní budovy až vícepodlažní obchodní domy v Praze a Brně
3.klíč: dopravní relace k velkému centru	odlehlá, nepříznivě dostupná místa až ohnisko velkoměstského dopravního systému
4.klíč: obytný sektor	venkovské obytné stavby, rodinné domy bez zahrad až luxusní, velkoprostorově řešené hotely
5.klíč: výroba, průmysl, administrativa, obchod	štěrkovny, pískovny, lomy, pily až luxusní obchody, velké banky, sídla významných firem
6.klíč: povyšující faktory	např. rohové parcely pro obchodní účely
7.klíč: redukující faktory	např. rušivý hluk ze silniční, letecké nebo železniční dopravy u obytných objektů

Zdroj: Vlastní úprava dle BRADÁČ, A.; FIALA, J., 2004, s. 173-175.

Klíčů je tedy celkem sedm (viz tab. 2.1). Prvních pět z nich se skládá vždy z osmi tříd a pomocí posledních dvou klíčů lze provést zvýšení či snížení zatřídění pozemku o jednu třídu.

Cenu pozemku lze vypočítat vztahem (2.11), kde CP je cena pozemku, RC je reprodukční cena staveb na pozemku (bez odpočtu opotřebení) ke dni odhadu v Kč, PP je procentuelní podíl pozemku na celkové ceně nemovitosti (zjištěný dle třídy polohy, v %)⁴³.

$$CP = RC \times PP / (100 - PP) \quad (2.11)$$

Pokud se jedná o nezastavěný stavební pozemek, pak nejprve je nutno určit, jaký objekt na něm bude stát, vypočítat jeho reprodukční cenu a z ní vycházet dále.

⁴² BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V., 2007, s. 176.

⁴³ BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V., 2007, s. 180.

2.4.5 Reziduální metoda (metoda zbytku)

Reziduální metoda se používá zejména tehdy, vykazuje-li pozemek potenciál nového stavebního využití. Předpokladem tedy je, že na pozemku bude vystavěn zcela nový objekt.

Postup při stanovení hodnoty pozemku lze vyjádřit vztahem⁴⁴ 2.12, v němž CP je cena pozemku, VH je výnosová hodnota stavby, $NáV$ jsou náklady na výstavbu stavby, Zde je zisk developera, i je úroková míra a n je počet let do dokončení stavby.

$$CP = (VH - NáV - Zde) / (1+i)^n \quad (2.12)$$

Nejprve se určí budoucí hodnota nemovitosti po jejím dokončení (např. výnosovou či porovnávací metodou), od níž se následně odečtou náklady na výstavbu (stavební náklady, náklady na odstranění případné ekologické zátěže, demolice, apod.). Na závěr se odečte ještě obvyklý zisk developera. Zbývá hodnota představuje hodnotu pozemku, kterou je však potřeba diskontovat na současnou hodnotu⁴⁵.

2.5 Vyvlastňovací řízení v ČR

Při výkupu majetku z důvodu veřejného zájmu se lze v krajním případě setkat s **institutem vyvlastnění**. Jedná se o významný zásah do vlastnického práva ať už v podobě omezení, nebo v podobě úplného odnětí tohoto práva. Vyvlastněním je možno dosáhnout rovněž i zřízení, zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Pro účely vyvlastnění jsou legislativně stanoveny přísné podmínky, k jejichž prokázání slouží **vyvlastňovací řízení**.

Ve schématu v příloze č. 1 je znázorněn algoritmus vyvlastnění včetně vyvlastňovacího řízení.

2.5.1 Právní úprava vyvlastnění

Podle **Listiny základních práv a svobod** (dále jen LZPS) má každý právo vlastnit majetek⁴⁶. Vlastnictví je tedy jedno ze základních ústavně zaručených lidských práv. Vyvlastnění pak představuje nejzávažnější omezení vlastnického práva, které nastupuje za splnění všech zákonných podmínek autoritativním rozhodnutím státní moci. Základní

⁴⁴ SLAVATA, D., 2005, s. 33.

⁴⁵ DUŠEK, D., 2004, s. 42.

⁴⁶ Čl. 11 odst. 1 zákona č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LZPS, ve znění pozdějších předpisů.

podmínky vyvlastnění vymezuje taktéž LZPS, podle níž je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu⁴⁷.

Vyvlastnění je dále upraveno v **občanském zákoníku** (dále jen OZ), ve kterém je stanoveno, že ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu⁴⁸.

K podmínkám obsaženým v LZPS přidává OZ podmínku účelu. Znamená to, že existuje-li alternativa zajištění účelu vyvlastnění, nesmí být vyvlastněno, a to ani v případě, že je tato možnost náročnější časově i finančně⁴⁹.

Podle **zákona o územním plánování a stavebním řádu** (stavebního zákona) lze práva k pozemkům a stavbám, která jsou potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci, a to jen pro tyto účely⁵⁰:

- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- veřejně prospěšné opatření, a to:
 - snižování ohrožení v území ohroženém povodněmi a jinými přírodními katastrofami,
 - zvyšování retenčních schopností území,
 - založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- asanaci (ozdravění) území.

Stavební zákon taktéž stanovuje, že právo k pozemku lze odejmout nebo omezit i k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

Účel vyvlastnění nelze slučovat s cílem vyvlastnění. Cílem vyvlastnění je dosažení zrušení, omezení nebo odnětí vlastnického práva. Účel vyvlastnění určuje důvod, proč má být vyvlastnění provedeno⁵¹.

Dne 1. ledna 2007 nabyl účinnosti **zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě** (zákon o vyvlastnění). Tento zákon neobsahuje konkrétní účely

⁴⁷ Čl. 11 odst. 4 zákona č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LZPS, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁸ § 128 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁹ DOHNAL, V., 1999, s. 9.

⁵⁰ §170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁵¹ DOHNAL, V., 1999, s. 9.

vyvlastnění (ty jsou součástí stavebního zákona), avšak problematiku vyvlastnění upravuje komplexněji. Zákon se mimo jiné zabývá řízením o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušností k jeho vedení a podmínkami vyvlastnění. Dále zpřesňuje požadavek veřejného zájmu tak, že váže přípustnost vyvlastnění na stav, kdy veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného⁵². Pokud lze práva k pozemku nebo ke stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem, pak vyvlastnění není přípustné. Vyvlastnění je možno provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení⁵³ (podrobněji v kap. 2.5.3).

2.5.2 Náhrada při vyvlastnění

Náhradu za vyvlastnění upravuje zákon o vyvlastnění. Vyvlastnění se provádí za náhradu, která musí vyrovnat majetkovou újmu vzniklou v důsledku vyvlastnění, a to⁵⁴:

- ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně jejích součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
- ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, pokud došlo k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Zákon o vyvlastnění rozlišuje mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou. Při vyvlastnění se pro obě ceny nechá vypracovat znalecký posudek, který je jednou z příloh žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení.

Výše náhrady se tedy vypočítává metodami pro oceňování majetku (administrativními a tržními). Pokud by obvyklá cena byla nižší než cena zjištěná dle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné. Náhrada se poskytuje jednorázově v penězích. Znalecké posudky nesmí být při zahájení řízení starší než 90 dní. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí vyvlastnitel.

Vyvlastňovanému náleží kromě výše uvedených náhrad taktéž náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a jiných podobných nákladů, jež

⁵² BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V., 2007, s. 695.

⁵³ § 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁵⁴ § 10 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

vyvlastňovaný účelně vynaloží. Tyto náklady a jejich výši musí vyvlastňovaný prokázat, a to i pomocí znaleckého posudku vyhotoveného na jeho žádost.

Pokud se subjekty dohodnou je možno místo náhrady ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby poskytnout jiný pozemek nebo stavbu.

2.5.3 Vyvlastňovací řízení

Zákon o vyvlastnění se zabývá i vyvlastňovacím řízením. Toto řízení je svěřeno vyvlastňovacímu úřadu, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy, magistrát územně členěného statutárního města. Tyto úřady vykonávají vyvlastňovací řízení v přenesené působnosti.

Místní příslušnost k vyvlastňovacímu řízení je určena místem, kde se nachází pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká.

Hlavními účastníky řízení jsou dle zákona o vyvlastnění **vyvlastnitel**⁵⁵ **a vyvlastňovaný**⁵⁶. Nicméně vedle nich existují další účastníci, kteří mají k vyvlastňovaným pozemkům nebo stavbám jiné než vlastnické právo (např. zástavní věřitel, podzástavní věřitel, nájemce pozemku nebo stavby, oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu). Účastníkem vyvlastňovacího řízení však není nájemce bytu. Specifický režim nastává v případě neukončeného dědického řízení, nebo v případě úmrtí výše uvedených účastníků řízení (účastníkem řízení se poté stává správce dědictví, dědici zůstavitele, nebo stát)⁵⁷.

Vyvlastňovací řízení je **zahajováno pouze na žádost vyvlastnitel**e. Tato žádost o zahájení řízení musí obsahovat řadu náležitostí jak podle správního řádu⁵⁸, tak i dle zákona o vyvlastnění⁵⁹.

⁵⁵ Vyvlastnitel je dle zákona o vyvlastnění ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu.

⁵⁶ Vyvlastňovaný je dle zákona o vyvlastnění ten, kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu.

⁵⁷ § 17 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁵⁸ § 37 odst. 2 správního řádu upravuje obecné náležitosti žádosti, kterými jsou u fyzických osob jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (případně jiná adresa pro doručování). Souvisí-li vyvlastnění s podnikatelskou činností fyzické osoby, uvede navíc dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování. Právnícké osoby musí uvést svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo nebo obdobný údaj a adresu sídla, případně jinou adresu pro doručování.

⁵⁹ § 18 zákona o vyvlastnění obsahuje následující náležitosti žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení: označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, doložení skutečnosti, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění (tzn. veřejný zájem, účel, náhrada, zákon, soulad s cíli a úkoly územního plánování), údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá (omezení nebo úplné odnětí vlastnického práva), údaj o lhůtě a způsobu zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění vyvlastnitelem, výpis z KN a kopie katastrální mapy o pozemku nebo stavbě, kterých se vyvlastnění týká, listiny prokazující vlastnictví a jiná věcná práva k pozemku

Pokud žádost obsahuje všechny předepsané náležitosti, vyvlastňovací úřad postupuje dále tak, že o zahájení písemně uvědomí kromě účastníků řízení také příslušný katastrální úřad, který o zahájeném vyvlastňovacím řízení zapíše do KN ČR poznámku. Právní úkony, které by vyvlastňovaný provedl po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení (převedení, pronájem, nebo jiné zatížení pozemku nebo stavby), jsou totiž ze zákona neplatné. Poznámka je zrušena na základě pravomocného rozhodnutí o skončení vyvlastňovacího řízení nebo zamítnutím žádosti. Za toto omezení vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout vyvlastňovanému náhradu v prokázané výši újmy způsobené tímto omezením.

U vyvlastňovacího řízení musí vždy proběhnout **ústní jednání**, o kterém vyvlastňovací úřad uvědomí všechny účastníky řízení a další osoby, jejichž přítomnosti je třeba, a to nejméně 30 dnů předem. Účastníci řízení mohou své námitky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání uplatnit nejpozději při ústním jednání, přičemž k později podaným námitkám a důkazům vyvlastňovací úřad nepřihlíží.

Na základě výsledků vyvlastňovacího řízení vyvlastňovací úřad vydá **písemné rozhodnutí** o zrušení, omezení nebo odnětí vlastnického práva k pozemku, stavbě či práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, a rovněž vymezí práva, jež vyvlastněním nezaniknou. Vyvlastňovací úřad dále stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, nájemce a oprávněného z věcného břemene a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí⁶⁰.

Vyvlastňovací úřad uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu přiměřenou lhůtu. Určí rovněž lhůtu a způsob zahájení uskutečnění účelu vyvlastnění (maximálně 2 roky od právní moci rozhodnutí).

V rozhodnutí nesmí chybět poučení o odvolání, poučení o možnosti a podmínkách zrušení vyvlastnění, poučení o projednání v občanském soudním řízení a poučení o podmínkách složení náhrady do úschovy u soudu nebo soudního komisaře.

Zrušit rozhodnutí o vyvlastnění lze v případě, že jsou splněny zákonem stanovené podmínky⁶¹. První takovou podmínkou je nezaplacení náhrady za vyvlastnění do 30 dnů

nebo ke stavbě, jichž se vyvlastnění týká (pokud je nelze zjistit z KN ČR), kopie územního rozhodnutí (je-li vyžadována), listiny prokazující splnění podmínky včasné informovanosti vyvlastňovaného (nejméně 6 měsíců musí být vyvlastňovanému znám účel vyvlastnění), znalecký posudek vyhotovený na žádost vyvlastňovaného (případně s jeho souhlasem na žádost vyvlastnitel), na základě něhož stanoví vyvlastňovací úřad náhradu.

⁶⁰ § 24 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁶¹ § 26 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

po uplynutí zákonem stanovené lhůty 60 dnů. Druhým důvodem je nezahájení uskutečňování účelu vyvlastnění do 2 let od právní moci rozhodnutí nebo v případné lhůtě prodloužené. Vyvlastňovací úřad rozhodne o zrušení provedeného vyvlastnění na základě žádosti vyvlastňovaného.

Pokud tedy ke zrušení vyvlastnění dojde, tak vyvlastňovaný opět nabývá svá práva, která mu byla odňata nebo omezena. Do 1 měsíce od právní moci zrušení rozhodnutí vyvlastnění poté musí vyvlastňovaný vyvlastniteli vrátit peněžní náhradu za vyvlastnění, nevyužitou část náhrady poskytnuté na krytí nákladů spojených s vyvlastněním. Byla-li vyvlastňovanému poskytnuta náhrada v podobě jiného pozemku či stavby, musí je vyvlastňovaný vrátit zpět vyvlastniteli. V případě zrušení vyvlastnění musí vyvlastnitel vyvlastňovanému nahradit škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s vyvlastněním.

3. OCENĚNÍ SOUBORU POZEMKŮ

Pro účely ocenění byly vybrány pozemky, jichž se týká výstavba protipovodňového opatření, suchého poldru⁶² Teplice na řece Bečvě. Poldr bude situován v levobřežní části řeky Bečvy mezi obcemi Černotín a Hustopeče nad Bečvou (okres Přerov, Olomoucký kraj) a boční hráz bude vedena podél stávající železniční trati (viz obr. 3.1).

Obr. 3.1: Poloha poldru Teplice:



Zdroj: <http://www.pmo.cz/> + vlastní úpravy, 2010.

Vlastní realizace poldru by měla být uskutečněna v letech 2014-2017. Celkové náklady na jeho výstavbu jsou odhadnuty na 2 250 mil. Kč. Financování těchto nákladů bude vícezdrojové, a to:

- 2 057, 5 mil. Kč⁶³ bude hrazeno z dotačního programu Ministerstva zemědělství ČR „Program prevence před povodněmi – II. etapa⁶⁴“,
- zbylá částka, tedy 192, 5 mil. Kč, by měla být pokryta z vlastních zdrojů investora státního podniku Povodí Moravy, případně ze zdrojů územních rozpočtů či jiných zdrojů.

Do tohoto odhadu však nejsou započítány náklady na výkup pozemků. Vykupovat se budou pozemky pod vlastní hrází a pozemky, ze kterých se bude těžit materiál na stavbu.

⁶² Poldr, nebo-li suchá nádrž, je území, které umožňuje dočasné zadržené vody. Cílem poldru je transformace povodňové vlny na přijatelný maximální průtok. K plnění akumulacího prostoru poldru dochází až při povodni, takže jeho vnitřní prostor může být dlouhodobě využíván k jiným účelům (např. zemědělská výroba v záplavovém území či rekreace v okolí upraveného říčního koryta).

⁶³ Příloha č. 4 usnesení vlády ČR č. 496 ze dne 10. května 2006 k financování protipovodňových opatření zajišťovaných Ministerstvem zemědělství ČR.

⁶⁴ Financování opatření II. etapy programu Prevence před povodněmi předpokládá využití finančních prostředků jednak ze státního rozpočtu, jednak z výnosů z privatizace, ale i využití úvěru od Evropské investiční banky.

U pozemků v prostoru zátopy poldru bude zřízeno věčné břemeno ve prospěch státního podniku Povodí Moravy.

Historické aspekty stavby poldru Teplice, základní údaje a parametry tohoto vodního díla jsou uvedeny v příloze č. 2.

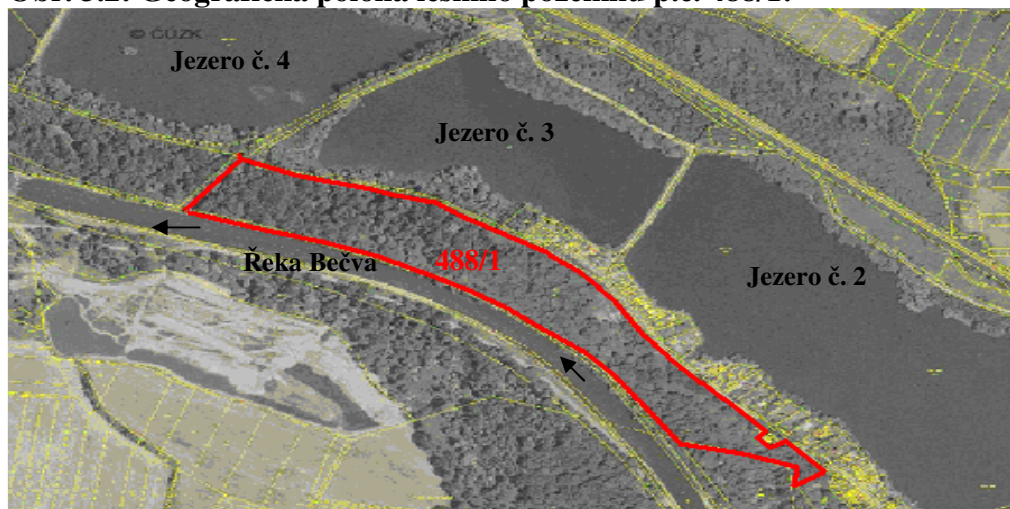
3.1 Charakteristika oceňovaného souboru pozemků

Vzhledem ke skutečnosti, že stavba suchého poldru se dotýká přibližně dvou tisíc pozemků rozložených na sedmi katastrálních územích, oceněním pouze vybraný soubor vykupovaných pozemků.

Jak již bylo řečeno, vykupovat se budou pozemky pod vlastní hrází poldru a pozemky, z nichž se bude těžit materiál na stavbu. V těchto oblastech se nacházejí lesní pozemky, trvalý travní porost a orná půda. Pro ocenění byl z každého uvedeného druhu pozemků vybrán vždy jeden zástupce.

Lesní pozemek, který bude oceněn se nachází v katastrálním území obce Milotice nad Bečvou (okres Přerov, Olomoucký kraj). Tento pozemek má výměru 114 005 m² a je ve vlastnictví obce Milotice nad Bečvou. Lesní pozemek je situován mezi jezery (vzniklými po těžbě štěrku a písků) a okrajem vodního toku řeky Bečvy (viz obr. 3.2). Jedná se o vodou ovlivněné lužní stanoviště. Z lesního hospodářského plánu obce Milotice nad Bečvou bylo zjištěno, že na tomto pozemku je zastoupeno šest druhů dřevin, a to lípa srdčitá a velkolistá, dále olše, dub, jasan a vrba.

Obr. 3.2: Geografická poloha lesního pozemku p.č. 488/1:



Zdroj: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/Mapa.aspx?typ=Parcela&id=749402835> + vlastní úpravy, 2010.

Druhým pozemkem zvoleným pro ocenění je **trvalý travní porost** nacházející se v katastrálním území obce Špičky (okres Přerov, Olomoucký kraj). Tento pozemek o celkové výměře 12 740 m² je v soukromém vlastnictví a je rozdělen na jedenáct samostatných parcel (viz obr. 3.3), které jsou celé bonitovány shodným BPEJ kódem 67001. Z první číslice (6) tohoto kódu lze zjistit, že se pozemek nachází v mírně teplém, vlhkém, nížinném regionu s průměrnými ročními teplotami 7,5 - 8,5 °C. Druhá a třetí číslice (70) značí, že se jedná o vlhkou nivní⁶⁵ a glejovou⁶⁶ půdu. Čtvrtá číslice (0) udává, že pozemek je rovinatý s všesměrnou expozicí a poslední číslice (1) značí, že se jedná o půdu středně hlubokou (30-60 cm) s možností mírné skeletovitosti⁶⁷.

Obr. 3.3: Geografická poloha trvalého travního porostu p.č. 404/1-11:



Zdroj: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/Mapa.aspx?typ=Parcela&id=780225835> + vlastní úpravy, 2010.

Třetím a posledním oceňovaným pozemkem je **orná půda** pocházející z katastrálního území Skalička (okres Přerov, Olomoucký kraj). Tento pozemek (viz obr. 3.4) o rozloze 11 481 m² je taktéž v soukromém vlastnictví a je bonitován dvěma BPEJ kódy 64600, jehož výměra je 6834 m² a BPEJ 65800 o výměře 4647 m².

První číslice (6) těchto kódů značí, že se pozemek nachází v mírně teplém, vlhkém, nížinném regionu s průměrnými ročními teplotami 7,5 - 8,5 °C. Kódy se odlišují druhou a třetí číslicí (46 a 58), z nichž lze zjistit, že jedna část pozemku (6834 m²) je středně těžká oglejená⁶⁸ a druhá část (4647 m²) je charakterizována jako středně těžká glejová. Čtvrtá

⁶⁵ Nivní půda vzniká v dočasně zaplavovaných údolních nivách. Vyskytuje se v okolí řek.

⁶⁶ Glejová půda se vyskytuje na zamokřených místech a občas bývá zcela prosycená vodou.

⁶⁷ <http://petrapie.ic.cz/mapserver/templates/bpej.php>, 2010.

⁶⁸ Oglejená půda nebo-li pseudoglej vzniká v přídadě, střídá-li se zamokření půdy se silným vysušením.

číslice (0) udává, že je pozemek rovinný s všesměrnou expozicí a pátá číslice (0) značí, že se jedná o bezskeletovitou hlubokou půdu⁶⁹ (nad 60 cm).

Obr. 3.4: Geografická poloha orné půdy p.č. 568/10:



Zdroj: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/Mapa.aspx?typ=Parcela&id=771498835> + vlastní úpravy, 2010.

Výše charakterizované pozemky v dalších podkapitolách ocením administrativním a tržním způsobem.

3.2 Administrativní ocenění souboru pozemků

Administrativní ocenění vybraného souboru pozemků je provedeno podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

V této podkapitole je nejprve oceněn lesní pozemek s lesním porostem, následně trvalý travní porost a orná půda.

3.2.1 Lesní pozemek s lesním porostem

Oceňování lesního pozemku s lesním porostem se dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů provádí dvousložkově, tedy zvlášť se ocení lesní pozemek a zvlášť lesní porost. Výsledná administrativní cena je potom jejich součtem.

Základní cena **lesního pozemku** v Kč za m² se zjistí podle plošně převládajících souborů lesních typů (SLT) v porostní skupině dle přílohy vyhlášky⁷⁰. Z lesního hospodářského plánu vlastníka lesa obce Milotice nad Bečvou byl pro oceňovaný lesní pozemek zjištěn SLT = 1L.

⁶⁹ <http://petrapie.ic.cz/mapserver/templates/bpej.php>, 2010.

⁷⁰ Příloha č. 24 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Postup ocenění lesního pozemku dle § 30, přílohy č. 24, č. 25 a č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je uveden v tab. 3.1.

Tab. 3.1: Administrativní ocenění lesního pozemku:

Základní cena lesního pozemku dle přílohy č. 24 [Kč/m²]	6,24
Úprava základní ceny dle přílohy č. 25 – tvar	- 3 %
Koeficient pro úpravu základní ceny (1 - 0,03 = 0,97)	0,97
Koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39	1,00
Upravená základní cena lesního pozemku (6,24 x 0,97 x 1,00) [Kč/m²]	6,0528
Výměra lesního pozemku [m ²]	114 005
Zjištěná administrativní cena lesního pozemku (6,0528 x 114 005) [Kč]	690 049,5
Administrativní cena lesního pozemku je 690 049,5 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 3.1 je zřejmé, že základní cena v Kč za m² je upravena srážkou 3 %, a to z důvodu protáhlosti lesního pozemku. Tato upravená základní cena se vynásobí koeficientem prodejnosti (pro lesní pozemky roven jedné⁷¹) a výměrou pozemku (114 005 m²). **Výsledná administrativní cena lesního pozemku je 690 049,5 Kč.**

Cena lesního porostu se vypočítá součtem jednotlivých skupin dřevin dle poměru jejich plošného zastoupení v porostu. Z lesního hospodářského plánu vlastníka lesa obce Milotice nad Bečvou bylo zjištěno, že se na pozemku vyskytuje celkem šest druhů dřevin (lípa srdčitá, lípa velkolistá, olše, dub, jasan a vrba) ve věku 76 let, jejichž doba obmýtí je 90 let a hodnota zakmenění je rovna sedmi. Nejprve se tyto druhy dřevin zařadí do skupin lesních dřevin dle přílohy vyhlášky⁷² (viz tab. 3.2).

Tab. 3.2: Přirazení dřevin do skupin lesních dřevin a jejich charakteristika:

Č.	Skupina dřevin	Druhy dřevin ve skupině	Bonita	Výměra skupin dřevin na pozemku [m ²]	Upravená doba obmýtí [rok]
1	Buk	Lípa srdčitá, lípa velkolistá	1	45 602	100
2	Olše	Olše	5	22 801	80
3	Dub	Dub	1	17 101	120
4	Jasan	Jasan	1	17 101	90
5	Topol	Vrba	9	11 400	50
Celkem				114 005	

Zdroj: Lesní hospodářský plán obce Milotice nad Bečvou, příloha č. 26 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů + vlastní výpočty, 2010.

V tab. 3.2 jsou jednotlivé druhy dřevin z oceňovaného pozemku přiřazeny do skupin lesních dřevin. Tabulka dále uvádí u jednotlivých skupin dřevin jejich bonitu, výměru

⁷¹ Poznámka č. 15 přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

⁷² Příloha č. 26 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

a dobu obmýetí upravenou pro potřeby ocenění. V lesním hospodářském plánu obce Milotice nad Bečvou je doba obmýetí stanovena na 90 let. V případě, že je obmýetí uvedené v lesním hospodářském plánu nižší, než nejnižší obmýetí pro danou skupinu dřevin dle přílohy č. 28 vyhlášky⁷³, použije se pro ocenění nejnižší hodnota obmýetí z této přílohy. Tato podmínka platí i naopak, tedy je-li v lesním hospodářském plánu uvedeno obmýetí vyšší, než nejvyšší obmýetí v příloze č. 28 vyhlášky⁷⁴, použije se pro ocenění nejvyšší obmýetí opět z této přílohy.

Základní cena H_a v Kč za m^2 skupin dřevin s dobou obmýetí 50, 80, 100 a 120 let (skupina dřevin buk, olše, dub a topol) se zjistí dle vztahu (2.1). Pro obmýetí 90 let (skupina dřevin jasan) je nutno použít vzorec (3.1), v němž je navíc oproti vztahu (2.1) zlomek $1/f_{uv}$, což je tzv. opravný faktor.

$$H_a = \left[(A_u - c) \times f_a \times \frac{1}{f_{uv}} + c \right] \times B_a \times K_v \times K_p \quad (3.1)$$

Vynásobením výměry skupin dřevin na pozemku v m^2 a základní cena H_a v Kč za m^2 zjištěné dle vztahu (2.1) a (3.1) se získá administrativní cena skupin dřevin v Kč. Postup výpočtu administrativní ceny skupiny dřevin buk dle vztahu (2.1) je uveden v tab. 3.3.

Tab. 3.3: Výpočet administrativní ceny skupiny dřevin BUK (v Kč):

Cena mýtní výtěžce A_u (příloha č. 28)	83,55
Náklady na zajištěnou kulturu c (příloha č. 29)	23,39
Věkový hodnotový faktor f_a (příloha č. 30)	0,723
Zakmenění B_a	0,7
Věkový koeficient lesního porostu K_v (§ 37) $K_v = 1 - (80 - 76) \times 0,005 = 0,98$	0,88
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39)	1,00
Dosazení do vztahu (1.1) $H_a = [(83,55 - 23,39) \times 0,723 + 23,39] \times 0,7 \times 0,88 \times 1,00$ [Kč/ m^2]	41,2
Úprava základní ceny H_a dle přílohy č. 31	-40%
Koeficient pro úpravu H_a ($1 - 0,4 = 0,6$)	0,6
Upravená základní cena H_a ($41,2 \times 0,6$) [Kč/m^2]	24,7
Výměra skupiny dřevin BUK na pozemku [m^2]	45 602
Zjištěná administrativní cena skupiny dřevin BUK ($24,7 \times 45 602$) [Kč/ m^2]	1 126 369,4
Administrativní cena skupiny dřevin BUK je 1 126 369,4 Kč.	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 3.3 je patrné, že po dosazení hodnot do vztahu (2.1) byla zjištěna základní cena H_a skupiny dřevin buk ve výši 41,2 Kč za m^2 , která byla dále upravena dle přílohy č. 31 srážkou 40 %. Srážka byla uplatněna z důvodu výrazně nižšího zpeněžení dřevin lípy srdčité

⁷³ Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁴ Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

a velkolisté oproti úrovni skupiny dřevin, níž jsou zařazeny, tedy buku. Vynásobením takto upravené základní ceny H_a a výměry skupiny dřevin na pozemku ($45\,602\text{ m}^2$) byla zjištěna **administrativní cena skupiny dřevin BUK ve výši 1 126 369,4 Kč.**

Způsob výpočtu administrativní ceny uvedený v tab. 3.3 se analogicky použije i pro skupiny dřevin olše, dub a topol. Způsob zjištění administrativní ceny těchto skupin dřevin uvádí tab. 3.4., 3.5 a 3.6.

Tab. 3.4: Výpočet administrativní ceny skupiny dřevin OLŠE (v Kč):

Cena mýtní výtěže A_u (příloha č. 28)	7,34
Náklady na zajištěnou kulturu c (příloha č. 29)	3,60
Věkový hodnotový faktor f_a (příloha č. 30)	0,946
Zakmenění B_a	0,7
Věkový koeficient lesního porostu K_v (§ 37) $K_v = 1 - (80 - 76) \times 0,005 = 0,98$	0,98
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39)	1,00
Dosazení do vztahu (1.1) $H_a = [(7,34 - 3,60) \times 0,946 + 3,60] \times 0,7 \times 0,98 \times 1,00 \text{ [Kč/m}^2\text{]}$	4,9
Výměra skupiny dřevin OLŠE na pozemku [m^2]	22 801
Zjištěná administrativní cena skupiny dřevin OLŠE ($4,9 \times 22\,801$) [Kč/m^2]	111 724,9
Administrativní cena skupiny dřevin OLŠE je 111 724,9 Kč.	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 3.4 je zřejmé, že základní cena H_a skupiny dřevin olše byla vypočtena ve výši 4,9 Kč za m^2 , která nebyla dále upravována o přírážky ani srážky dle přílohy č. 31 vyhlášky. Tato skupina dřevin zaujímá na lesním pozemku $22\,801\text{ m}^2$ a tedy výsledná **administrativní cena skupiny dřevin OLŠE je ve výši 111 724,9 Kč.**

Tab. 3.5: Výpočet administrativní ceny skupiny dřevin DUB (v Kč):

Cena mýtní výtěže A_u (příloha č. 28)	90,22
Náklady na zajištěnou kulturu c (příloha č. 29)	26,76
Věkový hodnotový faktor f_a (příloha č. 30)	0,564
Zakmenění B_a	0,7
Věkový koeficient lesního porostu K_v (§ 37) $K_v = 1 - (120 - 76) \times 0,005 = 0,78$	0,78
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39)	1,00
Dosazení do vztahu (1.1) $H_a = [(90,22 - 26,76) \times 0,564 + 26,76] \times 0,7 \times 0,78 \times 1,00 \text{ [Kč/m}^2\text{]}$	34,2
Výměra skupiny dřevin DUB na pozemku [m^2]	17 101
Zjištěná administrativní cena skupiny dřevin DUB ($34,2 \times 17\,101$) [Kč/m^2]	584 854,2
Administrativní cena skupiny dřevin DUB je 584 854,2 Kč.	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Na základě výpočtů v tab. 3.5 byla zjištěna **administrativní cena skupiny dřevin DUB ve výši 584 854,2 Kč.**

Tab. 3.6: Výpočet administrativní ceny skupiny dřevin TOPOL (v Kč):

Cena mýtní výtěže A_u (příloha č. 28)	6,47
Náklady na zajištěnou kulturu c (příloha č. 29)	2,18
Věkový hodnotový faktor f_a (příloha č. 30)	1,00
Zakmenění B_a	0,7
Věkový koeficient lesního porostu K_v (§ 37) Věk je větší než obmýtí, tzn. K_v se neuplatňuje	1,00
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39)	1,00
Dosazení do vztahu (1.1) $H_a = [(6,47 - 2,18) \times 1,00 + 2,18] \times 0,7 \times 1,00 \times 1,00 \text{ [Kč/m}^2\text{]}$	4,5
Úprava základní ceny H_a dle přílohy č. 31	-40%
Koeficient pro úpravu H_a ($1 - 0,4 = 0,6$)	0,6
Upravená základní cena H_a ($4,5 \times 0,6$) [Kč/m}^2\text{]}	2,7
Výměra skupiny dřevin TOPOL na pozemku [m ²]	11 400
Zjištěná administrativní cena skupiny dřevin TOPOL ($2,7 \times 11\,400$) [Kč/m ²]	30 780
Administrativní cena skupiny dřevin TOPOL je 30 780 Kč.	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Na základě výpočtu provedeného v tab. 3.6 byla zjištěna základní cena H_a skupiny dřevin topol ve výši 2,7 Kč za m². Součinem této základní ceny H_a a výměry skupiny dřevin na pozemku (11 400 m²) byla vypočtena **administrativní cena skupiny dřevin TOPOL, která činí 30 780 Kč.**

Postup výpočtu administrativní ceny skupiny dřevin jasan podle vztahu (3.1) je zobrazen v tab. 3.7.

Tab. 3.7: Výpočet administrativní ceny skupiny dřevin JASAN (v Kč):

Cena mýtní výtěže A_u (příloha č. 28) $A_u = \frac{48,54 - 44,03}{20} \times 10 + 44,03 = 46,29$	46,29
Náklady na zajištěnou kulturu c (příloha č. 29)	17,96
Věkový hodnotový faktor f_a (příloha č. 30)	0,815
Zakmenění B_a	0,7
Opravný faktor f_{uv} (příloha č. 30)	0,889
Věkový koeficient lesního porostu K_v (§ 37) $K_v = 1 - (90 - 76) \times 0,005 = 0,93$	0,93
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39)	1,00
Dosazení do vztahu (1.13) $H_a = \left[(46,29 - 17,96) \times 0,815 \times \frac{1}{0,889} + 17,86 \right] \times 0,7 \times 0,93 \times 1,00 \text{ [Kč/m}^2\text{]}$	28,6
Výměra skupiny dřevin JASAN na pozemku [m ²]	17 101
Zjištěná administrativní cena skupiny dřevin JASAN ($28,6 \times 17\,101$) [Kč/m ²]	489 088,6
Administrativní cena skupiny dřevin JASAN je 489 088,6 Kč.	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 3.7 je zřejmé, že na základě dosazení hodnot do vztahu (3.1) byla vypočítána základní cena H_a v Kč za m^2 , která dále nebyla upravována o žádné přírážky ani srážky dle přílohy č. 31 vyhlášky. Vynásobením základní ceny H_a s výměrou skupiny dřevin jasan na pozemku ($17\,101\,m^2$) byla zjištěna **administrativní cena skupiny dřevin JASAN ve výši 489 088,6 Kč.**

Výsledná administrativní cena celého lesa je součtem ceny lesního pozemku a cen jednotlivých skupin dřevin, které se na něm vyskytují (viz tab. 3.8).

Tab. 3.8: Administrativní cena lesního pozemku s lesním porostem:

Název	Částka v Kč
Lesní porost celkem	2 342 817,1
Skupina dřevin BUK	1 126 369,4
Skupina dřevin OLŠE	111 724,9
Skupina dřevin DUB	584 854,2
Skupina dřevin JASAN	489 088,6
Skupina dřevin TOPOL	30 780,0
Lesní pozemek	690 049,5
Administrativní cena lesního pozemku s lesním porostem 3 032 866,6 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 3.8 lze zjistit, že administrativní cena lesního pozemku s lesním porostem je celkem 3 032 866,6 Kč. Tuto celkovou zjištěnou cenu je zapotřebí ještě zaokrouhlit na desetikoruny⁷⁵. Výsledná **administrativní cena lesního pozemku s lesním porostem tedy je 3 032 870 Kč.**

3.2.2 Trvalý travní porost

Jak již bylo uvedeno v kap. 3.1, celý oceňovaný trvalý travní porost je bonitován BPEJ kódem 67001, od něhož se odvíjí základní cena v Kč za m^2 (viz tab. 3.9).

Tab. 3.9: Výpočet administrativní ceny trvalého travního porostu (v Kč):

Základní cena pro BPEJ 67001 dle přílohy č. 22 [Kč/ m^2]	3,09
Úprava základní ceny dle přílohy č. 23	0 %
Koeficient pro úpravu základní ceny	1,00
Koeficient prodejnosti K_p dle přílohy č. 39	1,00
Upravená základní cena ($3,09 \times 1,00 \times 1,00$) [Kč/$m^2$]	3,09
Výměra pozemku [m^2]	12 740
Zjištěná administrativní cena pozemku ($3,09 \times 12\,740$) [Kč]	39 366,6
Administrativní cena trvalého travního porostu po zaokrouhlení je 39 370 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

⁷⁵ § 46 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Z tab. 3.9 je zřejmé, že výsledná **administrativní cena trvalého travního porostu po zaokrouhlení je 39 370 Kč**. Základní cena v Kč za m² zjištěná dle BPEJ kódu se dále upravuje o přírážky a srážky dle přílohy vyhlášky⁷⁶. Přírážky ani srážky se však nepoužily, neboť pro jejich uplatnění nebyly důvody.

3.2.3 Orná půda

Orná půda je stejně jako trvalý travní porost zemědělským pozemkem, takže postup při zjišťování ceny administrativním způsobem je stejný. Pozemek v druhu orná půda je však bonitován dvěma BPEJ kódy. Nejprve se tedy provede výpočet administrativní ceny první bonitované části orné půdy a posléze bonitované části druhé (viz tab. 3.10).

Tab. 3.10: Výpočet administrativní ceny orné půdy (v Kč):

	BPEJ 64600	BPEJ 65800
Základní cena dle přílohy č. 22 [Kč/m ²]	7,15	6,83
Úprava základní ceny dle přílohy č. 23	0 %	0 %
Koeficient pro úpravu základní ceny	1,00	1,00
Koeficient prodejnosti K _p dle přílohy č. 39	1,00	1,00
Upravená základní cena [Kč/m²]	7,15	6,83
Výměra části pozemku [m ²]	6834	4647
Zjištěná administrativní cena části pozemku [Kč]	48 863,1	31 739,0
Administrativní cena orné půdy po zaokrouhlení je 80 600 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 3.10 je patrné, že administrativní cena části pozemku bonitované BPEJ kódem 64600 je vypočtena ve výši 48 863,1 Kč a administrativní cena druhé části pozemku s BPEJ kódem 65800 je 31 739,0 Kč. Součtem těchto dvou cen byla po zaokrouhlení zjištěna výsledná **administrativní cena orné půdy ve výši 80 600 Kč**.

3.3 Tržní ocenění souboru pozemků

Z tržních metod, které byly popsány v první kapitole, bude pro zjištění tržní ceny oceňovaného souboru pozemků použita metoda přímého porovnání a metoda výnosová.

3.3.1 Porovnávací metoda přímá

Pro zjištění porovnávací hodnoty je potřeba shromáždit větší počet obdobných pozemků, respektive jejich realizovaných cen, s nimiž budou oceňované pozemky srovnávány.

⁷⁶ Příloha č. 23 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Databáze srovnávacích pozemků byla vybrána z internetové inzerce realitních kanceláří, a to s ohledem na polohu pozemků.

Oceňované pozemky se nacházejí v okrese Přerov, v Olomouckém kraji. Tuto podmínku měly splňovat i jednotlivé srovnávací pozemky, nicméně z důvodu nedostatečného počtu srovnávacích pozemků (zejména tedy trvalých travních porostů) z Olomouckého kraje byla databáze doplněna o pozemky ze Zlínského a Moravskoslezského kraje, které s Olomouckým krajem sousedí.

Lesní pozemek s lesním porostem

Základní informace o srovnávacích lesních pozemcích s lesními porosty jsou obsaženy v tab. 3.11.

Tab. 3.11: Databáze srovnávacích lesních pozemků s lesními porosty:

Č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Obec	Okres	Kraj	Porost	Stáří [rok]
1	50 000	25	Hrabenov	Šumperk	Olomoucký	smíšený	25
2	7 103	21	Písařov	Šumperk	Olomoucký	jehličnatý	80
3	39 452	11	Střítež nad Ludinou	Přerov	Olomoucký	smíšený	70
4	30 000	19	Budětsko	Prostějov	Olomoucký	jehličnatý	85
5	4 266	35	Hradečná	Olomouc	Olomoucký	Smíšený	65
6	4 474	50	Otinoves	Prostějov	Olomoucký	smíšený	75
7	89 000	7	Vsetín	Vsetín	Zlínský	smíšený	85
8	18 804	29	Myslík	Frýdek-Místek	Moravskoslezský	jehličnatý	50
9	11 060	17	Fulnek	Nový Jičín	Moravskoslezský	listnatý	80
10	16 231	22	Větrkovice	Opava	Moravskoslezský	jehličnatý	60

Zdroj: vlastní zpracování dle <http://www.prodej-pozemky.cz/>, <http://superreality.cz/>, <http://www.sreality.cz/>, <http://www.mmreality.cz/>, <http://reality.eurobydlení.cz/>, <http://www.profi-realityridky.cz/>, 2010.

Jak je patrné z tab. 3.11, srovnávací pozemky s lesními porosty vykazují různé vlastnosti. Liší se typem a stářím lesního porostu a celkovou výměrou. Typ a stáří lesního porostu jsou zohledněny pomocí dvou koeficientů odlišnosti. Pozemkům shodným s pozemkem oceňovaným se přiřadí hodnota koeficientů rovna jedné, pozemkům s horšími vlastnostmi hodnota koeficientů menší než jedna a pozemkům s lepšími vlastnostmi hodnota koeficientů větší než jedna. Rozdílnost z hlediska výměry pozemku je zohledněna cenou v Kč za m².

První koeficient odlišnosti **K1 (koeficient lesního porostu)** zohledňuje, zda se jedná o les s porostem jehličnatým, smíšeným či listnatým. Hodnota K1 = 1,0 je přiřazena lesu s listnatým porostem, lesu se smíšeným porostem náleží hodnota K1 = 0,9 a lesu s porostem smíšeným hodnota K1 = 0,8.

Druhým koeficientem odlišnosti je **K2 (koeficient stáří stromů)**. Věk lesních porostů má na celkovou cenu lesa značný vliv. Čím jsou totiž lesní porosty starší, resp. čím blíže je jejich věk době obmýtlí, tím dříve je lze vytěžit a dřevo následně prodat. Lesním porostům starším 71 let náleží hodnota $K2 = 1,0$. Mladším porostům než 71 let je přidělena hodnota $K2$ menší vždy o 0,1 za každých 10 let méně, tedy lesním porostům ve věkovém rozmezí 61-70 let je přiřazena hodnota $K2 = 0,9$, porostům ve věku 51-60 let hodnota $K2 = 0,8$, atd.

Ocenění lesního pozemku s lesním porostem metodou přímého porovnání je provedeno v tab. 3.12, která obsahuje cenu lesů z inzerce, korekční cenu, koeficienty odlišnosti $K1$ a $K2$, index odlišnosti (I) a indexovanou cenu.

Vzhledem k tomu, že ceny srovnávacích pozemků jsou čerpány z inzerce, která zpravidla mívá nabídkové ceny nadhodnocené, je nutné provést snížení jejich ceny o 10 %, což zohledňuje korekční cena.

Tab. 3.12: Ocenění lesa metodou přímého porovnání (v Kč za m^2):

Č.	Cena z inzerce [Kč/ m^2]	Korekční cena [Kč/ m^2]	$K1$	$K2$	I	Indexovaná cena [Kč/ m^2]
1	25	22,5	0,9	0,5	0,45	50,0
2	21	18,9	0,8	1,0	0,80	23,6
3	11	9,9	0,9	0,9	0,81	12,2
4	19	17,1	0,8	1,0	0,80	21,4
5	35	31,5	0,9	0,9	0,81	38,9
6	50	45	0,9	1,0	0,90	50,0
7	7	6,3	0,9	1,0	0,90	7,0
8	29	26,1	0,8	0,7	0,56	46,6
9	17	15,3	1,0	1,0	1,00	15,3
10	22	19,8	0,8	0,8	0,64	30,9
Průměrná cena lesního pozemku s lesním porostem vypočítaná metodou přímého porovnání [Kč/m^2]						29,6

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Výpočet porovnávací hodnoty v tab. 3.12 je proveden dosazením hodnot do vzorců (2.2) až (2.4). Hodnota oceňovaného lesa vypočítaná metodou přímého porovnání činí 29,6 Kč za m^2 . Vynásobením této ceny v Kč za m^2 a výměry lesního pozemku (114 005 m^2) byla získána výsledná **cena lesa vypočítaná metodou přímého porovnání ve výši 3 374 548 Kč.**

Trvalý travní porost a orná půda

Pro možnost použití porovnávací metody je nejprve zapotřebí vytvořit databázi srovnávacích pozemků. Srovnávací pozemky druhu trvalý travní porost jsou uvedeny v tab. 3.13.

Tab. 3.13: Databáze srovnávacích pozemků druhu trvalý travní porost:

Č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Obec	Okres	Kraj	Svažitost
1	8 435	30	Milotice nad Bečvou	Přerov	Olomoucký	rovina
2	5 646	14	Bušín	Šumperk	Olomoucký	rovina
3	932	24	Loučná nad Desnou	Šumperk	Olomoucký	příkrý sráz
4	7 682	15	Hrabišín	Šumperk	Olomoucký	mírný svah
5	18 000	20	Velké Karlovice	Vsetín	Zlínský	výrazný svah
6	7 360	10	Choryně	Vsetín	Zlínský	rovina
7	1 068	25	Nová Dědina	Kroměříž	Zlínský	mírný svah
8	41 520	28	Huslenky	Vsetín	Zlínský	mírný svah
9	14 768	17	Tichá	Nový Jičín	Moravskoslezský	rovina
10	185 351	16	Bravantice	Nový Jičín	Moravskoslezský	rovina
11	58 000	15	Žilina	Nový Jičín	Moravskoslezský	mírný svah

Zdroj: vlastní zpracování dle <http://www.prodej-pozemky.cz/>, <http://rksting.cz/>, <http://www.mmreality.cz/>, 2010.

Následující tab. 3.14 zobrazuje databázi srovnávacích pozemků druhu orná půda. Informace pro její sestavení byly čerpány z nabídek realitních kanceláří.

Tab. 3.14: Databáze srovnávacích pozemků druhu orná půda:

Č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Obec	Okres	Kraj	Svažitost
1	9 859	13	Opatovice	Přerov	Olomoucký	rovina
2	110 000	9	Hranice-Středolesí	Přerov	Olomoucký	mírný svah
3	7 193	18	Polkovice	Přerov	Olomoucký	rovina
4	16 734	16	Uhřetice	Přerov	Olomoucký	rovina
5	17 514	40	Bělotín	Přerov	Olomoucký	rovina
6	1 094	42	Bukovany	Olomouc	Olomoucký	mírný svah
7	15 845	13	Veselíčko	Přerov	Olomoucký	mírný svah
8	11 261	19	Šternberk	Olomouc	Olomoucký	rovina
9	28 541	12	Hranice-Drahotuše	Přerov	Olomoucký	rovina
10	8 012	50	Přerov - Lýsky	Přerov	Olomoucký	rovina

Zdroj: vlastní zpracování dle <http://www.prodej-pozemky.cz/>, <http://rksting.cz/>, <http://www.mmreality.cz/>, <http://www.realspektrum.cz/>, <http://www.iremax.cz/>, <http://www.nemovitosti.cz/>, <http://www.sreality.cz/>, 2010.

Z tab. 3.13 a 3.14 je zřejmé, že oceňované zemědělské pozemky se liší sklonem pozemku (svažitostí), což je vyjádřeno koeficientem odlišnosti K1. Rozdílná výměra pozemků je zohledněna pomocí ceny za m². Stejně jako u lesního pozemku s lesním porostem

platí, že pozemkům shodným s pozemkem oceňovaným se přiřadí hodnota koeficientů rovna jedné, pozemkům s horšími vlastnostmi hodnota menší než jedna a pozemkům s lepšími vlastnostmi hodnota větší než jedna.

Koeficient odlišnosti **K1 (koeficient svažitosti pozemku)** je použit jak pro ocenění trvalého travního porostu, tak pro ocenění orné půdy. Hodnota $K1 = 1,0$ je přiřazena rovinnatému pozemku, protože je z hlediska jeho využitelnosti považován za nejlepší. Mírně svažitým pozemkům náleží hodnota $K1 = 0,9$, výrazně svažitým pozemkům hodnota $K1 = 0,7$ a pozemkům s příkrým srázem hodnota $K1 = 0,6$.

Ocenění trvalého travního porostu a orné půdy metodou přímého porovnání je provedeno v tab. 3.15.

Tab. 3.15: Ocenění pozemků druhu trvalý travní porost a orná půda metodou přímého porovnání (v Kč za m^2):

TRVALÝ TRAVNÍ POROST						ORNÁ PŮDA					
Č.	Cena z inzerce [Kč/ m^2]	Korekční cena [Kč/ m^2]	K1	I	Indexovaná cena [Kč/ m^2]	Č.	Cena z inzerce [Kč/ m^2]	Korekční cena [Kč/ m^2]	K1	I	Indexovaná cena [Kč/ m^2]
1	30	30	1,0	1,0	30	1	13	11,7	1,0	1,0	11,7
2	14	12,6	1,0	1,0	12,6	2	9	8,1	0,9	0,9	9
3	24	21,6	0,6	0,6	36,0	3	18	16,2	1,0	1,0	16,2
4	15	13,5	0,9	0,9	15,0	4	16	14,4	1,0	1,0	14,4
5	20	18,0	0,7	0,7	25,7	5	40	36,0	1,0	1,0	36
6	10	9,0	1,0	1,0	9,0	6	42	37,8	0,9	0,9	42
7	25	22,5	0,9	0,9	25,0	7	13	11,7	0,9	0,9	13
8	28	25,2	0,9	0,9	28,0	8	19	17,1	1,0	1,0	17,1
9	17	15,3	1,0	1,0	15,3	9	12	10,8	1,0	1,0	10,8
10	16	14,4	1,0	1,0	14,4	10	50	45,0	1,0	1,0	45
11	15	13,5	0,9	0,9	15,0						
Průměrná cena trvalého travního porostu vypočítaná metodou přímého porovnání [Kč/ m^2]					20,5	Průměrná cena orné půdy vypočítaná metodou přímého porovnání [Kč/ m^2]					21,5

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Tab. 3.15 znázorňuje výpočet porovnávací hodnoty trvalého travního porostu a orné půdy, a to pomocí vzorců (2.2) až (2.4). Nabídková cena z inzerce obou druhů pozemků byla snížena o 10 %, což v tabulce zohledňuje korekční cena. Korekce ceny nebyla provedena u srovnávacího pozemku č.1 druhu trvalý travní porost, protože cena byla zjištěna přímo z kupní smlouvy. V tabulce jsou rovněž uvedeny koeficienty odlišnosti, indexy odlišnosti a indexované ceny jak pro trvalý travní porost, tak pro ornou půdu.

Průměrná cena trvalého travního porostu byla vypočítána ve výši 20,5 Kč za m^2 . Součinem této ceny za m^2 a výměry trvalého travního porostu (12 740 m^2) se získá výsledná

cena trvalého travního porostu vypočítaná metodou přímého porovnání ve výši 261 170 Kč.

Z tabulky je dále zřejmé, že průměrná cena orné půdy za m² je 21,5 Kč. Vynásobením této ceny orné půdy za m² s výměrou pozemku druhu orná půda (11 491 m²) se zjistí výsledná **cena orné půdy vypočítaná metodou přímého porovnání ve výši 247 057 Kč.**

3.3.2 Výnosová metoda (metoda věčné renty)

Pro stanovení výnosové hodnoty je důležité stanovit příjmy a výdaje, které souvisí s jednotlivými oceňovanými druhy pozemků.

Lesní pozemek s lesním porostem

Z lesního hospodářského plánu obce Milotice nad Bečvou byla na lesním pozemku s lesním porostem o výměře 114 005 m² zjištěna celková dřevní zásoba ve výši 447 m³. Obmýtní doba je stanovena lesním hospodářským plánem na 30 let. To znamená, že každý rok se provede obnova 1/30 lesního pozemku, resp. vytěží se 14,9 m³ dřeva a dosadí se 0,38 ha lesního pozemku. Průměrná cena za prodej dřeva z oceňovaného lesa je 1 000 Kč za m³.

Kalkulace každoročních příjmů a výdajů, které jsou spojeny s obnovou 1/30 lesního pozemku s lesním porostem je uvedena v tab. 3.16. Mezi výdajovou položku patří i daň z nemovitosti. Oceňovaný pozemek je však ve vlastnictví obce, které jsou od této daně osvobozeny.

Tab. 3.16: Příjmy a výdaje spojené s hospodařením na lesním pozemku:

PŘÍJMY		
	Kč	%
Prodej dřeva	14 900	100
Příjmy celkem	14 900	100
VÝDAJE		
Těžba dřeva	1 192	21
Vytažení dřeva na okraj pozemku	1 490	26
Dosadba	3 000	53
Výdaje celkem	5 682	100
ČISTÝ ROČNÍ VÝNOS	9 218	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 3.16 je zřejmé, že každoroční čistý roční výnos (rozdíl příjmů a výdajů) spojený s obnovou 1/30 pozemku je 9 218 Kč. Předpoklad tohoto výnosu je po nekonečně dlouhou dobu. Pro stanovení výnosové hodnoty lesního pozemku s lesním porostem lze tedy použít metodu věčné renty dle vztahu (2.9). Výpočet výnosové hodnoty znázorňuje vztah (3.2).

$$VH = \frac{9218}{2,5} \times 100 = 368\,720 \text{ Kč} \quad (3.2)$$

Při výpočtu dle vztahu (3.2) byla použita roční míra kapitalizace 2,5 %. **Výnosová hodnota lesního pozemku s lesním porostem vypočítaná metodou věčné renty činí 368 720 Kč.** Podílem této vypočtené výnosové hodnoty a výměry lesního pozemku (114 005 m²) se zjistí cena za m², která činí 3,3 Kč za m².

Trvalý travní porost

Každoroční příjmy a výdaje spojené s hospodařením na pozemku druhu trvalý travní porost jsou zobrazeny v tab. 3.17.

Tab. 3.17: Příjmy a výdaje spojené s hospodařením na trvalém travním porostu (v Kč):

PŘÍJMY				
	Cena za 1 ha	%	Cena za 1,274ha	%
Dotace SAPS	3 710	76	4 727	76
Dotace TOP-UP	1 184	24	1 508	24
Příjmy celkem	4 894	100	6 235	100
VÝDAJE				
Nájemné	429	23	547	23
Daň z nemovitosti	78	4	99	4
Sekání trávy	1 400	73	1 784	73
Výdaje celkem	1 907	100	2 430	100
ČISTÝ ROČNÍ VÝNOS	2 987		3 805	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 3.17 je zřejmé, že příjmy spojené s hospodařením na trvalém travním porostu jsou tvořeny pouze dotacemi SAPS a TOP-UP. Dotace SAPS (Single Area Payment Scheme), nebo-li jednotná platba na plochu, je poskytována ze zdrojů Evropské Unie. Dotace TOP-UP, která je plně hrazena z rozpočtu ČR, je národní doplňková platba k dotaci SAPS.

Mezi výdajové položky spojené s hospodařením na trvalém travním porostu patří nájemné, daň z nemovitosti a výdaje za sekání trávy.

Rozdílem celkových příjmů a výdajů byl zjištěn čistý roční výnos ve výši 3 805 Kč. Dosazením čistého ročního výnosu do vzorce (2.9) a roční míry kapitalizace 3% se získá vztah (3.3).

$$VH = \frac{3805}{3} \times 100 = 126\,834 \text{ Kč} \quad (3.3)$$

Výnosová hodnota trvalého travního porostu vypočítaná metodou věčné renty dle vztahu (3.3) je 126 834 Kč, což při výměře tohoto pozemku 12 740 m² činí 10 Kč za m².

Orná půda

Stejně jako na pozemek druhu trvalý travní porost, lze i na ornou půdu čerpat dotace. V případě oceňovaného pozemku se jedná opět o dotace SAPS a TOP-UP, jež byly vysvětleny pod tab. 3.17. Největší příjem z oceňované orné půdy však tvoří příjem z prodeje pšenice, která se na pozemku pěstuje (viz tab. 3.18).

Každoroční příjmy a výdaje, které plynou z hospodaření na orné půdě jsou uvedeny v tab. 3.18.

Tab. 3.18: Příjmy a výdaje spojené s hospodařením na orné půdě (v Kč):

PŘÍJMY				
	Cena za 1 ha	%	Cena za 1,1481 ha	%
Příjem z prodeje pšenice	18 662	79	21 426	79
Dotace SAPS	3 710	16	4 260	16
Dotace TOP-UP	1 184	5	1 360	5
Příjmy celkem	23 556	100	27 046	100
VÝDAJE				
Nájemné	486	4	557	4
Daň z nemovitosti	510	4	586	4
Orání půdy	4 999	40	5 740	40
Osivo	1 050	8	1 205	8
Postřiky a hnojivo	2 758	22	3 166	22
Pohonné hmoty	2 700	22	3 100	22
Výdaje celkem	12 503	100	14 354	100
ČISTÝ ROČNÍ VÝNOS	11 053		12 692	

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 3.18 je patrné, že na celkových výdajích se nejvíce podílí orání půdy (40 %), dále výdaje na postřiky a hnojivo (22 %) a na pohonné hmoty (22 %). Čistý roční výnos, zjištěný rozdílem celkových příjmů a výdajů, činí 12 692 Kč. Dosazení čistého ročního výnosu do vzorce (2.9) při roční míře kapitalizace 3 % má podobu dle vztahu (3.4).

$$VH = \frac{12692}{3} \times 100 = 423\,067 \text{ Kč} \quad (3.4)$$

Na základě výpočtu podle vztahu (3.4) byla vypočítána **výnosová hodnota orné půdy metodou věčné renty ve výši 423 067 Kč**. Podílem zjištěné výnosové hodnoty a výměry orné půdy (11 481 m²) byla vypočtena cena za m², která činí 37 Kč za m².

4. SROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ METOD OCENĚNÍ SOUBORU POZEMKŮ

V této části diplomové práce porovnám výsledky oceňovaného souboru pozemků a zhodnotím jednotlivé použité metody. Na základě komparace výsledků stanovím, zda jsou výpočty v souladu s hypotézami, které byly stanoveny v úvodu práce, či nikoliv.

V závěru kapitoly rovněž zjistím cenu vybraného souboru pozemků v případě vyvlastnění a provedu odhad celkové hodnoty všech pozemků, kterých se týká výkup z důvodu stavby suchého poldru Teplice.

4.1 Komparace zjištěných výsledků a zhodnocení použitých metod

Jednotlivé druhy pozemků byly oceněny administrativním (viz kap. 3.2) a tržním způsobem (viz kap. 3.3), přičemž z tržních metod byla použita metoda přímého porovnání a metoda výnosová.

4.1.1 Lesní pozemek s lesním porostem

Ceny lesního pozemku s lesním porostem o celkové výměře 114 005 m² zjištěné jednotlivými metodami jsou uvedeny v tab. 4.1., ze které jsou patrné značné cenové rozdíly způsobené zejména odlišnými principy použitých metod.

Tab. 4.1: Ceny lesa zjištěné jednotlivými metodami (v Kč):

Metoda	Cena za m ²	Celková cena
Administrativní ocenění	26,6	3 032 870
Tržní ocenění		
Metoda přímého porovnání	29,6	3 374 548
Metoda výnosová	3,3	368 720

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Administrativní ocenění

Lesní pozemek s lesním porostem se podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů oceňuje dvousložkově, resp. zvlášť se ocení lesní pozemek a zvlášť lesní porost.

Lesní pozemek byl oceněn dle § 30 a příloh č. 24, č. 25 a č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Základní cena lesního pozemku (v Kč za m²) se vypočítává podle plošně převládajících souborů lesních typů (SLT). Tento dvoumístný kód, který je

uveden v lesní hospodářské osnově či v lesním hospodářském plánu vlastníka lesa, vyjadřuje charakteristické vlastnosti lesních typů (první číslice značí příslušnost k vegetačnímu lesnímu stupni, písmeno na druhém místě charakterizuje vlastnosti lesní půdy). Příloha č. 24 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která přiřazuje jednotlivým SLT cenu v Kč/m², tyto rozdílné vlastnosti zohledňuje, čímž je dosaženo rozlišení cen lesních pozemků na základě jejich odlišné ekonomické kvality.

Vyhláška však nebere v potaz lokalitu, v níž se lesní pozemek nachází. Tento nedostatek by bylo dle mého názoru možno odstranit obdobným způsobem jako u zemědělských pozemků, tedy uplatněním přírážek či srážek podle vzdálenosti lesního pozemku od území obcí diferencovaných dle počtu obyvatel.

Lesní porost byl oceněn podle § 35 a příloh č. 26, č. 27, č. 28, č. 29, č. 30, č. 31 a č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Cena lesního porostu se vypočítává součtem jednotlivých skupin dřevin dle poměru jejich plošného zastoupení v porostu. Zastoupení dřevin v lesním porostu se zjišťuje z lesního hospodářského plánu nebo z lesní hospodářské osnovy vlastníka lesa. Další údaje potřebné pro ocenění lesního porostu, které lze získat rovněž z těchto lesních dokumentů, jsou bonitní stupeň, zakmenění a doba obmýtí. Pomocí těchto údajů jsou pro každou skupinu lesních dřevin ve vyhlášce stanoveny ceny mýtní výtěže, náklady na zajištěnou kulturu a věkové hodnotové faktory. Skutečnost, že vyhláška vychází z údajů uvedených v lesních dokumentech, považuji za velmi pozitivní.

Odborná literatura však shledává v administrativním způsobu oceňování základní systémový nedostatek, a to, že náklady na zajištěnou kulturu jsou k hrubému výnosu z výtěže skupin dřevin přičítány (viz vztah 2.1), zatímco ve výnosových metodách jsou náklady od výnosu odečítány⁷⁷. Přikláním se k tomu, aby byl tento nedostatek odstraněn a nedocházelo ke zkreslení výsledných cen.

Administrativní cena celého lesa byla vypočtena ve výši 3 032 870 Kč (26,6 Kč/m²).

Metoda přímého porovnání

Základem porovnávací metody je shromáždění většího počtu realizovaných cen obdobných pozemků, s nimiž bude oceňovaný pozemek srovnáván. Pro využití této metody byla vytvořena databáze s údaji o deseti srovnávacích pozemcích. Srovnávací pozemky se lišily výměrou, typem porostu a stářím porostu. Odlišná výměra srovnávacích pozemků byla

⁷⁷ SEJÁK, J. a kol., 1999, s. 77.

zohledněna převedením celkových cen na jednotkovou cenu (v Kč/m²). Typ a stáří lesního porostu bylo zohledněno pomocí koeficientů odlišnosti.

Metodou přímého porovnání byla zjištěna hodnota lesa ve výši 3 374 548 Kč (29,6 Kč/m²).

Ačkoliv metoda porovnávací odráží skutečnou situaci na trhu a její výhodou je možnost použití koeficientů odlišnosti na základě vlastního uvážení znalce, domnívám se, že v případě oceňování lesa není vhodnou metodou. Trh s lesy není v ČR moc rozsáhlý, což má za následek složité sestavení databáze srovnávacích pozemků s obdobnými charakteristikami.

Specifika každého lesa lze dle mého názoru mnohem lépe vyjádřit pomocí souborů lesních typů, které jsou zohledněny ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tedy administrativním způsobem.

Metoda výnosová

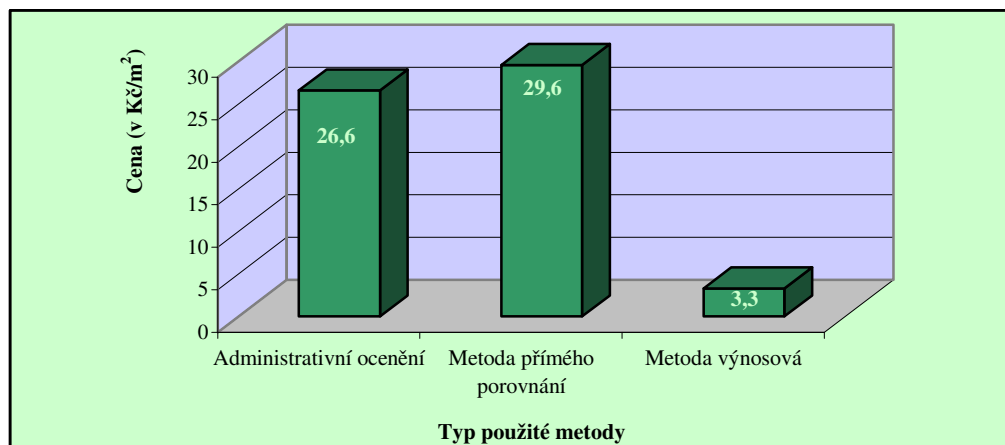
Při výpočtu výnosové hodnoty byly mezi příjmové položky zařazeny pouze příjmy z prodeje dřeva. Dotace uplatněny nebyly, protože pro ně nebyly shledány důvody. V úvahu přicházela dotace na obnovu a zajištění lesních porostů, která by se však u oceňovaného lesa týkala jen melioračních a zpevňujících dřevin. Tyto dřeviny jsou na pozemku zastoupeny 85 % (lípa, jasan, olše a vrba), přičemž minimální podíl těchto dřevin je lesním hospodářským plánem vlastníka lesa stanoven na 15 %. Těchto melioračních a zpevňujících dřevin je tedy na oceňovaném lese nadbytek a je potřeba obnovit základní dřeviny (dub a topol), na které se však dotace nevztahuje.

Mezi výdaje byla zahrnuta těžba dřeva, vytažení dřeva na okraj pozemku a dosadba. Rozdílem příjmů a výdajů byl vypočten čistý roční výnos, jehož podílem s mírou kapitalizace byla zjištěna hodnota lesa pomocí výnosové hodnoty ve výši 368 720 Kč (3,3 Kč/m²).

Výše výnosové hodnoty zohledňuje to, že oceňovaný les je lužním lesem a tedy se na něm nevyskytují kvalitní dřeviny a také, že oceňovaný les disponuje nízkou celkovou dřevní zásobou.

Rozdílnosti v cenách lesa vypočítané jednotlivými metodami znázorňuje graf. 4.1. pomocí něhož lze stanovit soulad či nesoulad výsledků s hypotézou: „*Výnosová hodnota lesního pozemku s lesním porostem je z důvodu možnosti uplatnění dotací vyšší než cena administrativní.*“

Graf 4.1: Rozdílnosti v cenách lesa vypočítané jednotlivými metodami (v Kč/m²):



Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Na základě hodnot uvedených v grafu 4.1 lze **hypotézu vyvrátit**, protože výnosová hodnota lesa (3,3 Kč/m²) není vyšší než administrativní cena (26,6 Kč/m²). Tato hypotéza byla stanovena na základě předpokladu možného čerpání dotací na lesy. Jak již ale bylo vysvětleno, u oceňovaného lesa však uplatnění dotací nepřípadá v úvahu.

Závěrem lze říci, že žádná z oceňovacích metod nepojímá problematiku lesa komplexně. Každá metoda má své výhody a nevýhody. Proto se při stanovení ceny obvyklé přikláním ke kombinaci porovnávací a výnosové hodnoty. Výsledkem aritmetického průměru těchto dvou hodnot je **obvyklá cena lesa 17 Kč/m², tedy 1 938 085 Kč.**

4.1.2 Trvalý travní porost

Ceny trvalého travního porostu vypočítané administrativním a tržním způsobem jsou uvedeny v tab. 4.2. Rozdílnosti v cenách jsou opět způsobeny různými principy použitých metod. Celková výměra oceňovaného trvalého travního porostu je 12 740 m².

Tab. 4.2: Ceny trvalého travního porostu zjištěné jednotlivými metodami (v Kč):

Metoda	Cena za m ²	Celková cena
Administrativní ocenění	3,1	39 370
Tržní ocenění		
Metoda přímého porovnání	20,5	261 170
Metoda výnosová	10,0	126 834

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Administrativní ocenění

Základní cena zemědělských pozemků se vypočítává podle BPEJ kódu, pokud tedy je pozemek bonitován. Princip BPEJ kódu je obdobný jako SLT kódu u lesních pozemků. Pětimístný BPEJ kód vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv

na produkční schopnost zemědělské půdy a na její ekonomické ohodnocení. Vymezení BPEJ bylo provedeno v letech 1973 až 1980 na základě usnesení vlády č. 101/1971 Sb. Úřední ceny zemědělských pozemků systematicky aktualizuje Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky v Praze (státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zemědělství ČR).

Základní ceny podle BPEJ jsou stanoveny v příloze č. 22 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tyto ceny, které se pohybují v rozmezí 1,00 - 17,25 Kč/m², by měly do značné míry odrážet předpokládané tržní podmínky, nicméně tržní cena se od administrativní značně odlišuje (viz tab. 4.2). Je třeba ještě podotknout, že tyto základní ceny se ještě upravují přírážkami a srážkami a násobí koeficientem prodejnosti. Přírážky ani srážky však u oceňovaného trvalého travního porostu uplatněny nebyly a koeficient prodejnosti je pro zemědělské pozemky stanoven ve výši 1,00. Z toho vyplývá, že základní cena podle BPEJ je v daném případě zároveň cenou výslednou.

Trvalý travní porost byl oceněn podle § 29 a příloh č. 22, č. 23 a č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, částkou 39 370 Kč (3,1 Kč/m²).

Metoda přímého porovnání

Sestavení databáze srovnávacích pozemků druhu trvalý travní porost bylo jednodušší než v případě lesního pozemku a pro použití porovnávací metody tedy bylo dostatek informací. Byla sestavena databáze o jedenácti srovnávacích pozemcích, z nichž jeden pocházel z katastrálního území sousedícího s katastrálním územím, v němž se nachází oceňovaný pozemek. Srovnávací pozemky se lišily sklonem (svažitostí) pozemku, což bylo zohledněno koeficientem odlišnosti, a výměrou. Odlišná výměra byla zohledněna přepočtem cen srovnávacích pozemků na cenu za m². Porovnávací metodu považuji v případě zemědělských pozemků za vhodnou metodu oceňování.

Metodou přímého porovnání byla vypočtena porovnávací hodnota trvalého travního porostu ve výši 261 170 Kč (20,5 Kč/m²).

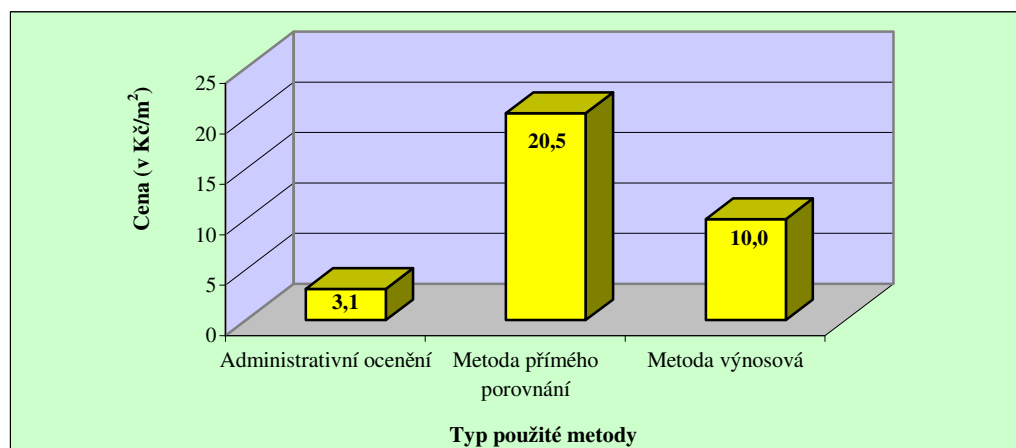
Metoda výnosová

Příjmy spojené s hospodařením na pozemku druhu trvalý travní porost jsou tvořeny pouze dotacemi (SAPS a TOP-UP), které tedy určují cenu této zemědělské půdy. Mezi výdajové položky bylo zařazeno sekání trávy, nájemné a daň z nemovitosti.

Výnosová hodnota trvalého travního porostu činí 126 834 Kč (10,0 Kč/m²).

Rozdílné ceny trvalého travního porostu zjištěné jednotlivými metodami znázorňuje graf. 4.2., ze kterého lze porovnat výsledné ceny s hypotézou: „Tržní cena zemědělských pozemků je vzhledem k možnému čerpání dotací vyšší než cena administrativní.“

Graf 4.2: Rozdílnosti v cenách trvalého travního porostu vypočítané jednotlivými metodami (v Kč/m²):



Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Podle údajů uvedených v grafu 4.2 lze považovat **hypotézu za potvrzenou**. Tržní ceny zjištěné jak metodou nepřímého porovnání (20,5 Kč/m²), tak metodou výnosovou (10,0 Kč/m²) jsou vyšší než administrativní cena (3,1 Kč/m²). Porovnávací metodou však bylo dosaženo vyšší hodnoty trvalého travního porostu než metodou výnosovou, která zohledňovala dotace. Tento rozdíl může být způsoben vysokou poptávkou po trvalých travních porostech, a to z důvodu možnosti přeměny na jiný, výnosnější druh pozemku, např. na ornou půdu nebo na stavení pozemek.

Výhodou při použití porovnávací metody byla skutečnost, že se v databázi nacházel pozemek sousedící s katastrálním územím pozemku oceňovaného. Výnosová metoda zohlednila ziskovost daného pozemku.

Stejně jako v případě lesního pozemku **obvyklou cenu** trvalého travního porostu stanovím aritmetickým průměrem porovnávací a výnosové hodnoty, a to ve výši **15 Kč/m², tedy 191 100 Kč**.

4.1.3 Orná půda

Ceny orné půdy vypočítané administrativními a tržními metodami shrnuje tab. 4.3, ze které jsou zřejmé cenové rozdíly u jednotlivých metod. Celková výměra oceňované orné půdy je 11 491 m².

Tab. 4.3: Ceny orné půdy zjištěné jednotlivými metodami (v Kč):

Metoda	Cena za m ²	Celková cena
Administrativní ocenění	7,0	80 600
Tržní ocenění		
Metoda přímého porovnání	21,5	247 057
Metoda výnosová	37,0	423 067

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Administrativní ocenění

Orná půda je stejně jako trvalý travní porost zemědělským pozemkem, který se oceňuje stejným způsobem. Zhodnocení administrativního způsobu ocenění orné půdy tedy odpovídá zhodnocení trvalého travního porostu (viz výše kap. 4.1.2).

Odlišná je pouze bonitace orné půdy. Orná půda je bonitována dvěma BPEJ kódy. První část pozemku má BPEJ 64600, čemuž odpovídá základní cena dle přílohy č. 22 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve výši 7,15 Kč/m². Druhá část pozemku je bonitována BPEJ kódem 65800, podle kterého mu byla přiřazena stejnou přílohou vyhlášky základní cena ve výši 6,83 Kč/m². Administrativní cena 7,0 Kč/ m² v tab. 4.3 je průměrem dvou základních cen jednotlivých dle BPEJ kódů.

Přirážky ani srážky k základním cenám orné půdy podle přílohy č. 23 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, rovněž uplatněny nebyly.

Zemědělský pozemek druhu orná půda byl administrativně oceněn částkou 80 600 Kč.

Metoda přímého porovnání

Databáze srovnávacích pozemků druhu orná půda obsahovala celkem deset pozemků. Všechny srovnávací pozemky pocházely z Olomouckého kraje a osm z nich z okresu Přerov, ve kterém se nachází oceňovaná orná půda. Vzhledem k této skutečnosti lze ocenění orné půdy porovnávací metodou považovat za optimální způsob ke zjištění ceny obvyklé.

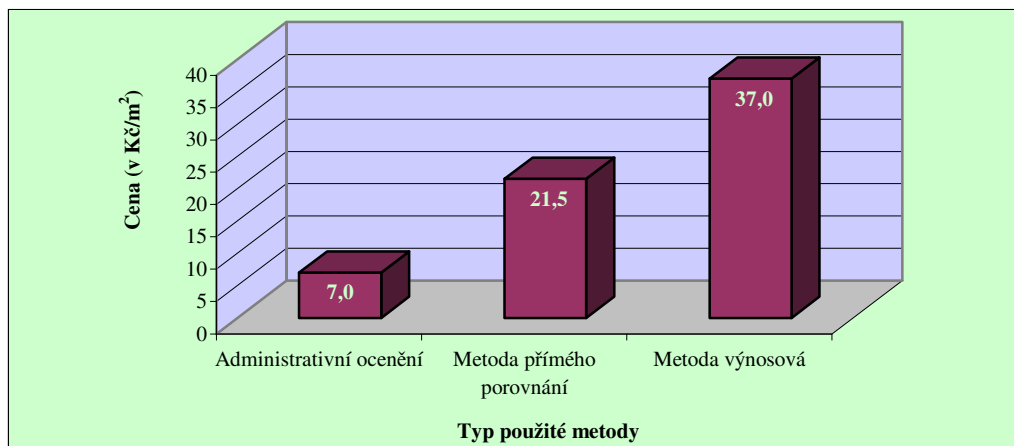
Metodou nepřímého porovnání byl pozemek druhu orná půda oceněn ve výši 247 057 Kč (21,5 Kč/m²).

Metoda výnosová

Mezi příjmové položky spojené s hospodařením na orné půdě patřily, stejně jako u trvalého travního porostu, dotace SAPS a TOP-UP. Nejvíce se však na celkových příjmech podílely příjmy z prodeje pšenice (79 %). Výdaje zahrnovaly nájemné, daň z nemovitosti, orání půdy, osivo, postřiky, hnojivo a pohonné hmoty. Rozdílem příjmů a výdajů byl zjištěn čistý roční výnos, jehož podílem s mírou kapitalizace byla zjištěna výnosová hodnota orné půdy ve výši 423 067 Kč (37,0 Kč/m²).

Rozdílnosti v cenách orné půdy zjištěné použitými metodami ztvárňuje graf 4.3, z něhož lze odvodit závěry pro potvrzení či vyvrácení hypotézy: „Tržní cena zemědělských pozemků je vzhledem k možnému čerpání dotací vyšší než cena administrativní.“

Graf 4.3: Rozdílnost v cenách orné půdy vypočítané jednotlivými metodami (v Kč/m²):



Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z grafu 4.3 jednoznačně vyplývá, že **hypotéza byla provedenými výpočty potvrzena** a ceny zjištěné tržním způsobem jsou vyšší než cena administrativní. Metodou nepřímého porovnání byla vypočtena cena ve výši 21,5 Kč/m² a metodou výnosovou cena 37,0 Kč/m². Administrativní cena orné půdy činila pouhých 7,0 Kč/m².

Jak výnosová, tak porovnávací metoda jsou vhodné ke stanovení ceny obvyklé. Výnosová metoda zohlednila, jaké čisté roční výnosy je možno z hospodaření na pozemku očekávat. Porovnávací metodou byla zjištěna skutečná situace na trhu. Kombinací těchto dvou metod, resp. aritmetickým průměrem jejich výsledných hodnot, stanovují **obvyklou cenu orné půdy na částku 29 Kč/m², tedy 333 239 Kč.**

4.2 Cena vybraného souboru pozemků v případě vyvlastnění

Jak již bylo uvedeno v kap. 2.5, při výkupu majetku z důvodu veřejného zájmu se lze v krajním případě setkat s institutem vyvlastnění. Při výkupu pozemků z důvodu stavby suchého poldru Teplice připadá tento významný zásah do vlastnického práva v úvahu.

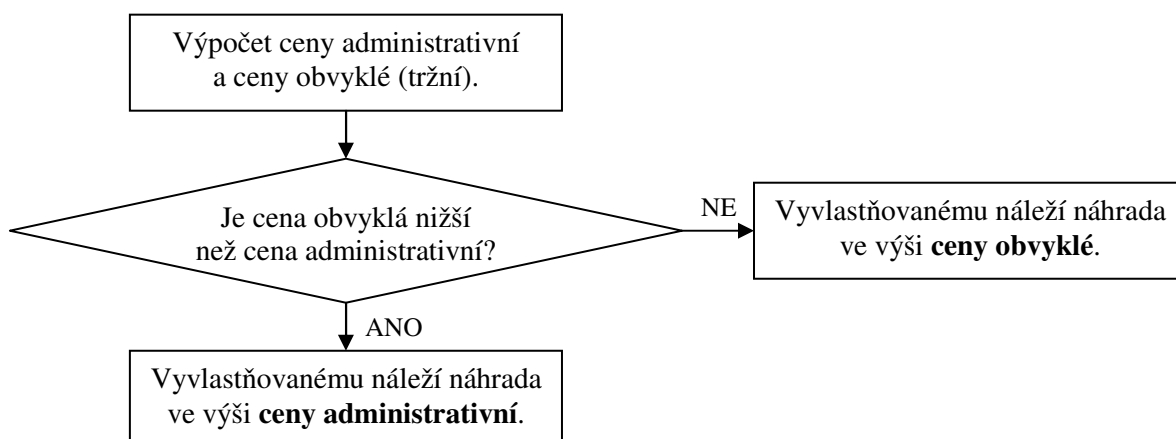
Podmínkou pro vyvlastnění je existence veřejného zájmu a soulad s účelem, pro který lze vyvlastnit. Jednotlivé účely jsou vymezeny v § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (viz kap. 2.5.1). Jedním z účelů je veřejně prospěšné opatření ke snižování ohrožení v území ohroženém povodněmi a jinými přírodními katastrofami. Suchý poldr, jakožto protipovodňové opatření, tuto podmínku tedy splňuje.

Druhou podmínkou je existence veřejného zájmu. Veřejně prospěšný charakter stavby zaručuje její soulad s územně plánovací dokumentací. Tato podmínka je rovněž splněna.

V případě, že bude obtížné dojít k bezproblémovému smluvnímu vypořádání příslušných práv a majetkoprávních vztahů, je vyvlastnění možné.

Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada (viz kap. 2.5.2) ve výši ceny obvyklé. Pokud by však byla cena obvyklá nižší než cena administrativní, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny administrativní. Algoritmus náhrady při vyvlastnění znázorňuje obr. 4.1.

Obr. 4.1: Náhrada při vyvlastnění:

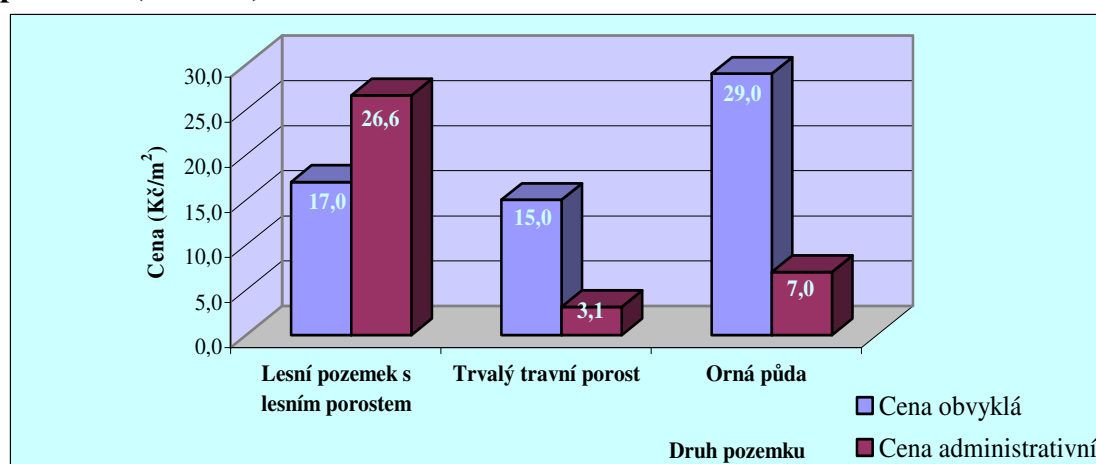


Zdroj: vlastní zpracování dle zákona o vyvlastnění, 2010.

Z obr. 4.1 je zřejmé, že zákon o vyvlastnění rozlišuje mezi cenou obvyklou a cenou administrativní. Při vyvlastnění je potřeba pro obě ceny vypracovat znalecký posudek.

Pokud by došlo k vyvlastnění, náhrada za vyvlastnění se stanoví porovnáním ceny obvyklé a ceny administrativní. Porovnání těchto dvou cen u oceňovaného souboru pozemků je znázorněno v grafu 4.4.

Graf. 4.4: Srovnání ceny obvyklé a ceny administrativní u oceňovaného souboru pozemků (v Kč/m²):



Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z grafu 4.4 je zřejmé, že náhrada při vyvlastnění by byla u jednotlivých druhů pozemků stanovována pomocí různých cen.

Náhrada za vyvlastnění lesního pozemku s lesním porostem by byla ve výši ceny administrativní (26,6 Kč/m²). Obvyklá cena lesního pozemku s lesním porostem je na základě provedených výpočtů stanovena na 17,0 Kč/m², zatímco administrativní cena činí 26,6 Kč/m². Obvyklá cena je tedy nižší než cena administrativní, což dle obrázku 4.1 znamená náhradu ve výši ceny administrativní.

Majiteli trvalého travního porostu by za vyvlastnění náležela náhrada ve výši ceny obvyklé, která byla vypočtena na částku 15,0 Kč/m². Administrativní cena trvalého travního porostu je 3,1 Kč/m². Obvyklá cena je vyšší než cena administrativní, a proto by náhrada za vyvlastnění byla stanovena ve výši ceny obvyklé (viz obr. 4.1).

V případě vyvlastnění orné půdy by vyvlastňovanému patřila náhrada rovněž ve výši ceny obvyklé (29,0 Kč/m²). Administrativní cena orné půdy byla zjištěna na částku 7,0 Kč/m². Obvyklá cena orné půdy je tedy vyšší než cena administrativní, z čehož dle obr. 4.1 vyplývá náhrada ve výši ceny obvyklé.

Otázkou však je, zda je pro vlastníky dotčených pozemků výhodnější své pozemky prodat ihned nebo počkat na vyvlastnění. V případě stavby suchého poldru Teplice je stanoveno, že cena, za kterou se budou pozemky vykupovat, bude určena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pozemky se tedy budou vykupovat za administrativní cenu.

Na základě provedených výpočtů lze říci, že pro majitele lesních pozemků s lesními porosty je výhodnější své pozemky prodat ihned, tedy za nabízenou administrativní cenu, která činí 26,6 Kč/m².

Naopak majitelé zemědělských pozemků, tedy majitelé jak trvalých travních porostů, tak orné půdy, by při vyvlastnění dosáhli vyšších náhrad (za cenu obvyklou). Vlastníci trvalých travních porostů by obdrželi 15 Kč/m² a vlastníci orné půdy 29,0 Kč/m². Je tedy pro ně výhodnější s prodejem svých pozemků otálet a čekat na vyvlastnění.

Nicméně co je výhodné pro majitele pozemků, není výhodné pro subjekt, který bude pozemky vykupovat, tedy státní podnik Povodí Moravy. Pro něj je výhodnější lesní pozemky s lesními porosty vyvlastnit a poskytnout za ně náhradu ve výši ceny obvyklé (17,0 Kč/m²).

Zemědělské pozemky (trvalý travní porost a ornou půdu) je výhodnější odkoupit ihned za cenu administrativní. Pokud by majitelé zemědělských pozemků s prodejem svých pozemků váhali, je pro Povodí Moravy vhodné navyšovat nabízenou cenu, maximálně však do úrovně ceny obvyklé. Za touto hranicí je již výhodnější vyvlastnit.

4.3 Odhad hodnoty všech vykupovaných pozemků

Jak již bylo uvedeno v kap. 3.1, vykupovat se budou pozemky pod vlastní hrází poldru a pozemky, ze kterých se bude těžit materiál na stavbu. Stavba poldru Teplice bude zasahovat do sedmi katastrálních území, z nichž pěti z nich (Hustopeče nad Bečvou, Milotice nad Bečvou, Špičky, Černotín a Skalička) se týká výkup pozemků z důvodu stavby hráze a těžby materiálu. Pozemky na zbylých dvou katastrálních územích (Zámrsky a Němetice) jsou pozemky v prostoru budoucí zátopy poldru, u nichž bude zřízeno věcné břemeno ve prospěch státního podniku Povodí Moravy. Jednotlivá katastrální území (dále jen k.ú.) jsou znázorněna v příloze č. 3.

Vzhledem k tomu, že celková plocha vykupovaných pozemků nebyla v době zpracování diplomové práce známa, provedla jsem sběr těchto údajů přímo v jednotlivých dotčených obcích. Výměra vykupovaných pozemků je uvedena v tab. 4.4.

Tab. 4.4: Výměra pozemků vykupovaných z důvodu stavby poldru Teplice (v m²):

K.ú.	Druh pozemku	Hráz	Těžba materiálu	Celkem
Hustopeče n/B	Lesní pozemek s lesním porostem	3 623	0	3 623
	Trvalý travní porost	5 830	0	5 830
	Orná půda	22 175	0	22 175
	Celkem k.ú. Hustopeče n/B	31 628	0	31 628
Milotice n/B	Lesní pozemek s lesním porostem	157 428	0	157 428
	Trvalý travní porost	767	0	767
	Orná půda	0	0	0
	Celkem k.ú. Milotice n/B	158 195	0	158 195
Špičky	Lesní pozemek s lesním porostem	47 762	210 862	258 624
	Trvalý travní porost	13 241	3 665	16 906
	Orná půda	1 584	1 887	3 471
	Celkem k.ú. Špičky	62 587	216 414	279 001
Černotín	Lesní pozemek s lesním porostem	1 165	0	1 165
	Trvalý travní porost	0	0	0
	Orná půda	0	0	0
	Celkem k.ú. Černotín	1 165	0	1 165
Skalička	Lesní pozemek s lesním porostem	61 633	0	61 633
	Trvalý travní porost	23 262	0	23 262
	Orná půda	66 457	0	66 457
	Celkem k.ú. Skalička	151 352	0	151 352
CELKEM		404 927	216 414	621 341

Zdroj: vlastní zpracování dle interních údajů Úřadu městyse Hustopeče nad Bečvou a Obecních úřadů Milotice nad Bečvou, Špičky, Černotín a Skalička, 2010.

Z tab. 4.4 je zřejmé, že celková výměra vykupovaných pozemků činí 621 341 m², tedy 62,1341 ha. Hráz poldru bude rozložena na ploše 404 927 m². Materiál na stavbu hráze se bude těžit v k.ú. Špičky z pozemků o výměře 216 414 m².

Na základě údajů uvedených v tab. 4.4 lze odhadnout cenu všech pozemků vykupovaných z důvodu stavby poldru Teplice. Odhad provedu pomocí cen vypočtených v kap. 3.2 a 3.3. Podotýkám ovšem, že se jednalo o ocenění vybraných zástupců z jednotlivých druhů pozemků, kteří se v oblasti stavby poldru vyskytují.

Každý pozemek je však svým způsobem specifický, tudíž ve skutečnosti se vybraní zástupci mohou od ostatních vykupovaných pozemků lišit. Na lesních pozemcích mohou být jiné dřeviny než na oceněném lesním pozemku s lesním porostem, zemědělské pozemky mohou být bonitovány jinak než zástupci trvalého travního porostu a orné půdy, apod. Odhadnutá cena se od té skutečné může tedy lišit. Odhad administrativní ceny všech vykupovaných pozemků je proveden v tab. 4.5.

Tab. 4.5: Odhad administrativní ceny pozemků vykupovaných z důvodu stavby poldru:

Druh pozemku	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Celková cena [Kč]
Lesní pozemek s lesním porostem	482 473	26,6	12 833 782
Trvalý travní porost	46 765	3,1	144 972
Orná půda	92 103	7,0	644 721
Celkem	621 341		13 623 475

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 4.5 je patrné, že odhadnutá administrativní cena všech pozemků vykupovaných z důvodu stavby suchého poldru Teplice celkem činí 13,6 mil. Kč. Na této částce se 94 % podílí celková cena lesních pozemků s lesními porosty ve výši 12,8 mil. Kč. Výměra lesních pozemků s lesními porosty zaujímá 78 % celkové výměry vykupovaných pozemků.

Pokud by došlo k vyvlastnění, byly by pozemky vykupovány ve výši ceny obvyklé. Je-li však obvyklá cena nižší než cena administrativní, přísluší vyvlastňovanému náhrada ve výši cena administrativní (viz algoritmus v obr. 4.1).

Odhad náhrady v případě vyvlastnění všech pozemků je proveden v tab. 4.6. Při výpočtu náhrady za vyvlastnění byly opět použity hodnoty vypočítané v kap. 3.2 a 3.3.

Tab. 4.6: Odhad náhrady za vyvlastnění všech pozemků dotčených stavbou poldru:

	Lesní pozemek s lesním porostem 482 473 m ²		Trvalý travní porost 46 765 m ²		Orná půda 92 103 m ²	
	[Kč/m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]	[Kč]
Cena administrativní	26,6	12 833 782	3,1	144 972	7,0	644 721
Cena obvyklá	17,0	8 202 041	15,0	701 475	29,0	2 670 987
Náhrada za vyvlastnění	26,6	12 833 782	15,0	701 475	29,0	2 670 987
Náhrada za vyvlastnění celkem = 12 833 782 + 701 475 + 2 670 987 = 16 206 244 Kč.						

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z tab. 4.6 je zřejmé, že pokud by v extrémní situaci došlo k vyvlastnění všech pozemků, které jsou dotčeny stavbou poldru Teplice, celková náhrada za vyvlastnění by byla ve výši 16,2 mil. Kč.

Srovnáním výsledných hodnot z tab. 4.5 a 4.6 lze zjistit, že v případě vyvlastnění by státní podnik Povodí Moravy měl počítat s částkou o 2,6 mil. Kč vyšší než je částka, která bude nabízena za výkup pozemků (tedy administrativní cena). Nicméně možnost, že všichni majitelé pozemků by nesouhlasili se stavbou poldru, je málo pravděpodobná.

Jak již bylo řečeno, náklady na výkup pozemků budou hrazeny investorem, státním podnikem Povodí Moravy. V případě nedostatku finančních prostředků část pozemků odkoupí Olomoucký kraj a později by je prodal Povodí Moravy.

5. ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se zabývala oceňováním pozemků v souvislosti s jejich výkupem z důvodu veřejného zájmu. Tato problematika byla pojata z hlediska stanovení ceny, za kterou budou získána práva k pozemkům, na kterých se bude stavět suchý poldr Teplice na řece Bečvě. Výstavba tohoto protipovodňového opatření se týká dosažení veřejného zájmu v oblasti ochrany lidského života, zdraví a majetku před ničivými dopady povodní na území povodí řeky Moravy.

Pozemky bude vykupovat investor státní podnik Povodí Moravy za administrativní cenu, stanovenou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Cílem diplomové práce bylo ocenění souboru pozemků vybranými metodami a následné zhodnocení zjištěných výsledků. Výstavba poldru se týká přibližně dvou tisíc pozemků, a proto byl pro účely ocenění vybrán vždy jeden zástupce z jednotlivých druhů pozemků, které jsou stavbou poldru dotčeny. V oblasti budoucího vodního díla se nacházejí lesní pozemky s lesními porosty a zemědělské pozemky druhu trvalý travní porost a orná půda. Zástupci těchto druhů pozemků byli oceněni administrativním a tržním způsobem, z tržních metod byla použita metoda přímého porovnání a metoda výnosová.

V diplomové práci byly ověřovány dvě hypotézy. První hypotéza „*Výnosová hodnota lesního pozemku s lesním porostem je z důvodu možnosti uplatnění dotací vyšší než cena administrativní*“ byla vyvrácena. Vzhledem k tomu, že u oceňovaného lesa nepřípadalo uplatnění dotací v úvahu, byla vypočtená výnosová hodnota o 88 % nižší než cena administrativní. Uvažována byla dotace na obnovu a zajištění lesních dřevin, která se v případě oceňovaného lesa týkala jen melioračních a zpevňujících dřevin, jichž je na pozemku nadbytek. Je potřeba obnovit základní dřeviny, na které se však dotace nevztahuje. Administrativním způsobem byl dle mého názoru les nadhodnocen, protože tato metoda nezohledňuje skutečnost, že oceňovaný les disponuje nízkou celkovou dřevní zásobou.

Druhou hypotézu „*Tržní cena zemědělských pozemků je vzhledem k možnému čerpání dotací vyšší než cena administrativní*“ bylo možno potvrdit, a to jak u trvalého travního porostu, tak u orné půdy a lze říci, že právě možnost čerpání zemědělských dotací je jedním z faktorů určujícím tržní cenu půdy. Tržní cena byla vypočítána porovnávací a výnosovou metodou, které považuji za vhodné metody pro zjištění tržní ceny. Porovnávací metoda odráží skutečnou situaci na trhu s nemovitostmi a výnosová metoda zohledňuje, jaké čisté roční

výnosy je možno z hospodaření na pozemku očekávat. Domnívám se, že princip administrativního přiřazení cen zemědělským pozemkům je svým způsobem nastaven vhodně, ale není schopen pružně reagovat na změny na trhu.

Na základě vypočítaných administrativních cen jsem provedla odhad celkové ceny všech pozemků rozložených na 62 hektarech, které budou z důvodu stavby poldru Teplice vykupovány, a to ve výši 13,6 mil. Kč. Je nutno podotknout, že oceňování byli vybraní zástupci z jednotlivých druhů pozemků. Každý pozemek je však svým způsobem specifický, tudíž se mnou odhadnutá cena může od té skutečné odlišovat.

V diplomové práci jsem dále zjišťovala cenu pozemků při vyvlastnění, s níž se lze při výkupu majetku z důvodu veřejného zájmu v krajním případě setkat. Tento významný zásah do vlastnického práva připadá v souvislosti se stavbou poldru Teplice v úvahu.

Podle zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů, náleží vyvlastňovanému za vyvlastnění náhrada ve výši ceny obvyklé. Pokud by však byla cena obvyklá nižší než cena administrativní, přísluší vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny administrativní. Na základě provedených výpočtů jsem zjistila, že majitelé lesního pozemku s lesním porostem by za vyvlastnění obdrželi náhradu ve výši ceny administrativní a majitelé zemědělských pozemků ve výši ceny obvyklé.

Pokud by v extrémním případě došlo k vyvlastnění všech pozemků, které jsou dotčeny stavbou poldru, celková náhrada za vyvlastnění by činila 16,2 mil. Kč.

Majetkoprávní vypořádání s vlastníky dotčených pozemků je naplánováno v letech 2011-2013. Vlastní stavba poldru Teplice by měla být realizována v letech 2014-2017. Jaká bude v konečném důsledku cena, za kterou budou pozemky vykoupeny a zda dojde k vyvlastnění některých pozemků, tedy bude známo až za několik let.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY:

Knižní publikace:

- [1] BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vyd. Praha: Linde, a.s., 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [2] HALÁSEK, D.; ZEŽULOVÁ, L. *Veřejná politika*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – Technická univerzita Ostrava, 2004, 118 s. ISBN 80-248-0711-4.
- [3] DOHNAL, V. *Vyvlastnění a ochrana vlastnického práva*. Ekologický právní servis, 1999. 30 s. ISBN 80-902570-2-X.
- [4] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2004. 113 s. ISBN 80-245-0728-5.
- [5] KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí, díl 1. a 2. podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č.279/1997 Sb.* 1. vyd. Praha: ABF, a.s., 1998. 227 s. ISBN 80-80165-11-6.
- [6] KOKOŠKA, J. a kol. *Oceňování nemovitostí. 3. díl, Oceňování obvyklou cenou*. 1. vyd. Praha: ABF, a.s., 2000. 202 s. ISBN 80-86165-23-X.
- [7] SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s r. o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.
- [8] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

Legislativní zdroje:

- [1] Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [2] Zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LZPS, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

- [8] Vyhláška č. 287/2007 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.
- [9] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Internetové zdroje:

- [1] Mapový server pro typologická data. *Bonitované půdně ekologické jednotky* [online]. 2010. [cit. 23. 1. 2010]. Dostupné na world wide web: <<http://petrapie.ic.cz/mapserver/templates/bpej.php>>.
- [2] Ministerstvo zemědělství ČR. *Dotace*. [online]. 2010. [cit. 19. 2. 2010]. Dostupné na world wide web: <<http://eagri.cz/public/eagri/dotace/>>.
- [3] Nahlížení do katastru nemovitostí. [online]. 2010. [cit. 20. 1. 2010]. Dostupné na world wide web: <<http://nahliznidokn.cuzk.cz/>>.
- [4] Povodí Moravy, s.p. *Plánování v oblasti vod* [online]. 2010. [cit. 14. 1. 2010]. Dostupné na world wide web: <<http://www.pmo.cz/plan.asp>>.

Elektronické monografie:

- [1] SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. [on-line]. Ostrava: VŠB – Technická univerzita Ostrava, ekonomická fakulta 2005 [cit. 10.2. 2010]. Dostupné v IIS.

Ostatní zdroje:

- [1] Lesní hospodářský plán obce Milotice nad Bečvou na období od 1.1. 2004 do 31.12.2013.
- [2] Interní materiály Úřadu městyse Hustopeče nad Bečvou.
- [3] Interní materiály Obecního úřadu Milotice nad Bečvou.
- [4] Interní materiály Obecního úřadu Špičky.
- [5] Interní materiály Obecního úřadu Černotín.
- [6] Interní materiály Obecního úřadu Skalička.

SEZNAM ZKRATEK:

A_u	Cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí pro příslušný bonitní stupeň
B_a	zakmenění ve věku ke dni ocenění
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
c	Náklady na zajištěnou kulturu
CP	Cena pozemku
ČRV	Čistý roční výnos
f_a	Věkový hodnotový faktor pro obmýetí, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň
H_a	Cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění
I	Úroková míra
I_0	Index odlišnosti oceňovaného pozemku,
IJTC	Indexovaná tržní jednotková cena srovnávacího pozemku
I_s	Index odlišnosti
ITC	Indexová tržní cena odvozená od srovnávacího pozemku
k	Koeficienty odlišnosti
K_i	Koeficient změn cen
KN	Katastr nemovitostí
K_p	Koeficient prodejnosti
k.ú.	Katastrální území
K1	Koeficient lesního porostu a koeficient svažitosti pozemku
K2	Koeficient stáří stromů
K_v	Věkový koeficient lesního porostu
LZPS	Listina základních práv a svobod
NáV	Náklady na výstavbu stavby
OZ	Občanský zákoník
PH	Porovnávací hodnota
PHJ_0	Jednotková porovnávací hodnota oceňovaného pozemku
PP	Procentuelní podíl
R	Míra kapitalizace
RC	Reprodukční cena
SAPS	Single Area Payment Scheme, jednotná platba na plochu

SJTC	Standardní tržní cena odvozená od srovnávacího pozemku
SLT	Soubor lesních typů
TC	Tržní cena srovnávacího pozemku
TOP-UP	Národní doplňková platba k dotaci SAPS
VH	Výnosová hodnota
Zde	Zisk developera

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 30. dubna 2010

.....

Bc. Zuzana Hadašová

Adresa trvalého pobytu studenta:

Milotice nad Bečvou č. 10, 753 67

SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha č. 1: Schéma vyvlastnění

Příloha č. 2: Poldr Teplice nad Bečvou

Příloha č. 3: Katastrální území dotčená stavbou poldru Teplice